Markt Lonnerstadt

2024

ISEK

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept



BFS+ BAMBERG
PLANWERK STADTENTWICKLUNG NÜRNBERG

IMPRESSUM

Herausgeber

Markt Lonnerstadt
Schulstr. 17
91475 Lonnerstadt

Konzept und Bearbeitung

PLANWERK STADTENTWICKLUNG
Dr. Preising, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB
Äußere Sulzbacher Straße 29
90491 Nürnberg

Gunter Schramm, M.A., Stadtplaner ByAK
Sophia Heilscher, M.A.
Klara Kemmler, B.Sc.

BFS+ GMBH
Büro für Städtebau & Bauleitplanung
Hainstraße 12
96047 Bamberg

Nadja Seebach, M.A ., Stadtplanerin ByAK
Melissa Hümmer

Kartengrundlage
Bay. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
Bundesamt für Kartographie und Geodäsie,
OpenStreetMap-Mitwirkende

Datengrundlage
Statistisches Bundesamt, Bayerisches Landesamt für Statistik,
Markt Lonnerstadt, eigene Erhebungen

Grafiken und Bilder
PLANWERK und BFS+ (sofern nicht anders angegeben)

Gefördert durch den Bund und den Freistaat Bayern

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Inhalt

1 Einführung 1

1.1 Anlass und Zielsetzung 1

1.2 Vorgehensweise Ablauf 3

2 Begleitender Beteiligungsprozess 5

2.1 Auftaktveranstaltung 6

2.2 Ortsrundgänge 7

2.3 Online-Beteiligung 7

2.3.1 Online-Umfrage 7

2.3.2 Web-Mapping 8

2.4 Online-Schlüsselpersonenrunde mit Landkreis, FLAG, Tourismusregion 9

2.5 Schlüsselpersonenrunde mit Arbeitskreisen 10

2.6 Bürgerwerkstatt 10

2.7 Abstimmung mit Marktgemeinderat 11

2.8 Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 11

3 Grundlagen, Vorgaben 13

3.1 Lage im Raum, naturräumliche Einordnung 13

3.2 Planungsvorgaben 14

3.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 14

3.2.2 Regionalplan 15

3.2.3 Bauleitplanung 17

3.3 Ortsteile des Markts Lonnerstadt 19

3.4 Historische Siedlungsentwicklung 23

3.4.1 Historie 23

3.4.2 Siedlungsentwicklung Lonnerstadt 24

3.4.3 Siedlungsentwicklung der Ortsteile 26

3.5 Städtebauförderung 30

4 Bestandsanalyse 33

4.1 Siedlungsstruktur und städtebauliche Anlayse 33

4.1.1 Siedlungsstruktur 33

4.1.2 Bebauungsdichte 35

4.1.3 Ortsbild und Denkmal 37

4.1.4 Bauzustand und Leerstand 38

4.2 Verkehr 41

4.2.1 Verkehrsnetz, Verkehrslast 41

4.2.2 Ruhender Verkehr 42

4.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr 43
4.2.4 Ergänzende Mobilitätsangebote 44
4.2.5 Radverkehr 44
4.2.6 Fußverkehr, Barrierefreiheit 45
4.3 Bevölkerung 46
4.3.1 Bevölkerungsentwicklung 46
4.3.2 Altersstruktur, demografischer Wandel 47
4.4 Wohnen 51
4.4.1 Wohnungsmarktentwicklung,-struktur 51
4.4.2 Wohnsituation von Senioren 52
4.5 Soziale Infrastruktur 52
4.5.1 Bildung, Kinderbetreuung 53
4.5.2 Angebote für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren 53
4.5.3 Dorfgemeinschaft 54
4.6 Medizinische Versorgung, Pflege 54
4.6.1 Medizinische Versorgung 54
4.6.2 Pflege 55
4.7 Wirtschaft, Gewerbe und Tourismus 57
4.7.1 Berufspendelnde 57
4.7.2 Beschäftigtenentwicklung,-struktur 58
4.7.3 Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie 59
4.7.4 Vermarktung von regionalen Produkten 59
4.7.5 Übernachtungen und Tourismus 61
4.8 Freizeit, Kultur, Erholung 62
4.8.1 Freizeit-, Sportangebot, kulturelles Angebot 62
4.8.2 Naherholung, Freizeitradwege und Wanderwege 63
4.9 Natur und Umwelt 65
4.10 Klima 69
4.10.1 Klimaentwicklung 69
4.10.2 Hitzeregulierung im öffentlichen Raum 71
4.11 Erneuerbare Energien 73
5 Zusammenfassende SWOT-Analyse 77
6 Handlungs-felder und Ziele 81
7 Maßnahmen 85
7.1 Maßnahmenliste 85
7.2 Maßnahmenplan 91
7.3 Maßnahmensteckbriefe 92

7.4 Maßnahmenpläne Ortsteile 105
8 Sanierungsgebiet, Sanierungsverfahren 109
9 Weiteres Vorgehen 113
10 Anhang 117

Abbildungen

Abb. 1: Untersuchungsgebiet 2
Abb. 2: Ablaufplan 3
Abb. 3: Mentimeter-Abfrage Auftaktveranstaltung Begriffe 6
Abb. 4: Mentimeter-Abfrage Auftaktveranstaltung Themen 6
Abb. 5: Zusammenstellung Fotos Auftaktveranstaltung 6
Abb. 6: Zusammenstellung Fotos Ortsrundgänge 7
Abb. 7: Plakat Online-Beteiligung 7
Abb. 8: Online-Umfrage Wohnort Teilnehmende 8
Abb. 9: Online-Umfrage Alter Teilnehmende 8
Abb. 10: Web-Mapping Ausschnitt 9
Abb. 12: Zusammenstellung Fotos Bürgerwerkstatt 10
Abb. 11: Zusammenstellung Fotos Schlüsselpersonenrunde Arbeitskreise und Vereine 10
Abb. 13: Lage im Raum 14
Abb. 14: Ausschnitt LEP Bayern 2022 15
Abb. 15: Regionalplan Region Nürnberg (7), Karte Bodenschätze, Stand 2010 15
Abb. 16: Regionalplan Region Nürnberg (7), Karte Energieversorgung (Windkraft), Stand 2016 16
Abb. 17: Regionalplan Region Nürnberg (7), Karte "Landschaft und Erholung", Stand 2018 16
Abb. 18: Regionalplan Region Nürnberg (7), Karte Wasserwirtschaft, Stand 2006 16
Abb. 19: Auszug Flächennutzungsplan Hauptort 17
Abb. 20: Auszug Flächennutzungsplan Ailsbach 18
Abb. 21: Auszug Flächennutzungsplan Fetzelhofen 18
Abb. 22: Auszug Flächennutzungsplan Mailach 18
Abb. 23: Übersicht Ortsteile 19
Abb. 24: Urkataster Lonnerstadt 24
Abb. 25: Lonnerstadt Siedlungsentwicklung 25
Abb. 26: Urkataster Ailsbach 26
Abb. 28: Ehem. Schulhaus Ailsbach 27
Abb. 27: Siedlungsentwicklung Ailsbach 27
Abb. 29: Urkataster Fetzelhofen 28
Abb. 30: Siedlungsentwicklung Fetzelhofen 28
Abb. 31: Urkataster Mailach 29
Abb. 32: Siedlungsentwicklung Mailach 29
Abb. 33: Sanierungsmaßnahmen bisher (öffentlich und privat) - mit und ohne Städtebauförderung 31
Abb. 34: Städtebau 34
Abb. 35: Städtebauliche Struktur 35

Abb. 36: An den Kellern 36
Abb. 37: Freifläche An der Steinleiten 36
Abb. 38: Grünbereich Weisach 36
Abb. 39: Kreuzung Mühlgasse 36
Abb. 40: Wohnhaus Pfarrgasse 1 37
Abb. 41: Schloss 37
Abb. 42: Mühle 37
Abb. 43: Wohnhaus Mühlgasse 38
Abb. 44: Bauzustand 39
Abb. 45: Sanierungsbedarf 39
Abb. 46: Leerstehende Hauptgebäude 40
Abb. 49: Lage der Maßnahme, Projektinformatiosnssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan 2030 41
Abb. 47: Online-Umfrage, Zustimmung zu Aussagen zum Thema Verkehr 41
Abb. 48: Ausschnitt Verkehrsmengenatlas BAYSIS 2024, Verkehrszählung 2022 41
Abb. 50: Ausschnitt Verkehrsmengenatlas BAYSIS 2024, Umgehung Mailach 42
Abb. 51: Parksituation Marktplatz 42
Abb. 52: ÖPNV 43
Abb. 53: Bushaltestelle in Lonnerstadt 44
Abb. 54: Ausschnitt Karte Alltagsradwegenetz Landkreis ERH 45
Abb. 55: Mangelhafte Gehwege und unübersichtlicher Straßenraum 45
Abb. 57: Bevölkerungsentwicklung 1990-2022 mit Vorausberechnung bis 2033 46
Abb. 56: Online-Umfrage - Wie gern leben Sie in Lonnerstadt? 46
Abb. 58: Jährliche Bev.veränderung durch Wanderungen und Geburten und Sterbefälle 47
Abb. 59: Jährliche Bevölkerungsveränderung 200-2021 47
Abb. 60: Altersstruktur Übersicht 2022 47
Abb. 61: Entw. der Altersgruppe unter 18, 1990-2022 mit Vorausber. bis 2033 48
Abb. 62: Entw. der Altersgruppe 18- bis unter 65, 1990-2022 mit Vorausber. bis 2033 48
Abb. 63: Entw. der Altersgruppe 65 und älter, 1990-2022 mit Vorausber. bis 2033 48
Abb. 64: Verteilung der 65-Jährigen und Älteren im Marktgebiet 49
Abb. 65: Verteilung der unter 18-Jährigen im Marktgebiet 50
Abb. 67: Baufertigstellungen 1990-2022 51
Abb. 66: Online-Umfrage Zustimmung zu Aussagen im Bereich Wohnen 51
Abb. 68: Bestand an Wohnungen nach Raumzahl 2022 51
Abb. 70: Online-Umfrage Zustimmung zu Aussagen im Bereich Soziales 52
Abb. 69: Durchschnittliche Wohnfläche und Haushaltsgröße 1990 bis 2022 52
Abb. 71: Online-Umfrage Zustimmung zu Aussage zum medizinischen Angebot 54

Abb. 72: Ausschnitt Versorgungsatlas KVB Planungsregion Höchstadt 54
Abb. 73: Vollstationäre Pflegeplätze (Seniorenpolitisches Gesamtkonzept LK ERH) 55
Abb. 74: Tages- und Kurzzeitpflegeplätze (Seniorenpolitisches Gesamtkonzept LK ERH) 56
Abb. 76: Ziele Auspendler 57
Abb. 75: Ein- und Auspendler 2008-2022 57
Abb. 77: Herkunftsorte Einpendler 57
Abb. 78: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort 58
Abb. 79: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort 58
Abb. 80: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 59
Abb. 81: Online-Umfrage Zustimmung zu Aussagen im Bereich Versorgung 59
Abb. 82: Einrichtungen im Hauptort 60
Abb. 83: Beispielbilder Beschilderung und regionale Produkte (pixabay) 61
Abb. 84: Begründungskarte Erholung Regionalplan Region Nürnberg 2009 62
Abb. 86: Online-Umfrage Zustimmung zu Aussagen im Bereich Freizeit und Zusammenhalt 63
Abb. 85: Online-Umfrage Zufriedenheit mit Freizeit- und Naherholungsangeboten 63
Abb. 87: Rad- und Wanderwege 64
Abb. 88: Schutzgebiete 66
Abb. 89: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet 67
Abb. 90: Fließwege und Aufstaubereiche bei Starkregen (LfU 2023) 68
Abb. 91: Klimaregion Mainregion (LfU 2022) 69
Abb. 92: Klimaveränderungen in der Klimaregion Mainregion (LfU 2022) 69
Abb. 94: Jährliche Temperaturänderung Lonnerstadt 1979-2023 (meteoblue 2024) 70
Abb. 93: Jahresmitteltemperaturvergleich Szenarios Klimaregion Mainregion (LfU 2022) 70
Abb. 95: Wertvolle Grünstrukturen und (potenzielle) Wasserelemente im öffentlichen Raum 72
Abb. 96: Steckbrief Erneuerbare Energie (Energieatlas LfU 2022) 73
Abb. 97: Anteil an erneuerbaren Energien am Gesamtstromverbrauch des Marktes (Energieatlas LfU 2022) 73
Abb. 98: Anteil Windkraft am Gesamtstromverbr. des Marktes (Energieatlas LfU 2022) 74
Abb. 99: Anteil Biogas/Biomasse am Gesamtstromverbr. des Marktes (Energieatlas LfU 2022) 74
Abb. 100: Anteil Biogas/Biomasse am Gesamtstromverbr. des Marktes (Energieatlas LfU 2022) 74
Abb. 101: Anteil Wasserkraft am Gesamtstromverbr. des Marktes (Energieatlas LfU 2022) 75
Abb. 102: Logo Wärmenetz Lonnerstadt UG & Co. KG 75
Abb. 103: Energieträger Heizung (Zensus 2022) 76
Abb. 104: Online-Umfrage Stärken des Markts 77
Abb. 105: Online-Umfrage Schwächen des Markts 78
Abb. 106: Online-Umfrage wichtige Themen für die Marktentwicklung 81
Abb. 107: Handlungsfelder 82

Abb. 108: Maßnahmenplan 91
Abb. 109: Mühlgasse und Marktplatz 93
Abb. 110: Schulstraße 94
Abb. 111: Hauptstraße und Marktplatz 96
Abb. 112: Kreuzungsbereich An den Kellern 97
Abb. 113: Marktplatz 98
Abb. 114: Kreuzungsbereich Bergstraße / An den Kellern 99
Abb. 115: Hutergasse, Badgasse, Schustergasse 100
Abb. 116: Schloss 101
Abb. 117: Beispielpbilder Bürgertreff in Heilsbronn 102
Abb. 118: Beispielpbilder regionale Produkte (pixabay) 103
Abb. 119: Beispielpbilder Energie (pixabay) 104
Abb. 120: Maßnahmenideen Ailsbach 105
Abb. 121: Maßnahmenideen Fetzelhofen 106
Abb. 122: Maßnahmenideen Mailach 107
Abb. 123: Sanierungsgebiet 111



1 EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Zielsetzung

Das mit diesem Bericht vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) gibt dem Markt Lonnerstadt Maßnahmenvorschläge für etwa 10 bis 15 Jahre Ortsentwicklung an die Hand. Das ISEK ist ein gesamtörtliches Entwicklungskonzept, das seinen Fokus auf den Hauptort Lonnerstadt legt. Es hat die Funktion als Gesamtstrategie für die weitere Entwicklung des Marktes und des Hauptortes und ist somit wichtige Grundlage für die Begründung von Städtebaufördermaßnahmen. Die darin vertieft stattfindenden städtebaulichen Untersuchungen sind Grundlage für die städtebauliche Sanierung im Hauptort Lonnerstadt und wurden in erster Linie für das beschlossene Untersuchungsgebiet (UG) durchgeführt. Zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen erfolgte am 08.04.2024 ein Beschluss des Marktgemeinderats, mit dem das UG festgelegt wurde.

Im Rahmen der Untersuchungen wird ein Sanierungsgebiet (SG) begründet, das entsprechend dem Sanierungs- und Handlungsbedarf abgegrenzt wird. Im SG können über die Städtebauförderung städtebauliche Maßnahmen gefördert werden. Dies erleichtert auch die Umsetzung der im ISEK vorgeschlagenen Maßnahmen. Zudem bringt das Sanierungsgebiet Vorteile für die dortigen Eigentümer:innen mit sich, u.a. eine bessere steuerliche Abschreibungsmöglichkeit für Sanierungsmaßnahmen. Um negativen Entwicklungen entgegenzuwirken,

bestehende Missstände zu entschärfen und bevorstehende Herausforderungen bewältigen zu können, möchte der Markt Lonnerstadt in Zusammenarbeit mit den Akteuren vor Ort sowie mit Unterstützung der Städtebauförderung die zukünftige Ortsentwicklung aktiv gestalten. Das erstellte Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) soll hierfür auf die örtlichen Herausforderungen angepasste Lösungen abbilden. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf der Entwicklung des Ortskerns des Hauptortes. Dabei ist zunächst die gesamte Marktgemeinde Lonnerstadt zu betrachten und in einer weiteren Stufe eine Vertiefung im Ortskern vorzunehmen.

Für den Bereich des Ortskerns des Hauptortes Lonnerstadt sollen konkrete Entwicklungsszenarien und -ziele entwickelt werden, da in der Ortsmitte verschiedene Problemlagen kumulieren. Diese umfassen v.a. die Verbesserung der Verkehrssicherheit und verkehrlichen Erschließung für Fuß- und Radverkehr, die Nachnutzung von leerfallenden Gebäuden und Hofstellen (Innenentwicklung) sowie die Schaffung eines zusammenhängenden, funktionierenden und wahrnehmbaren Ortskerns.

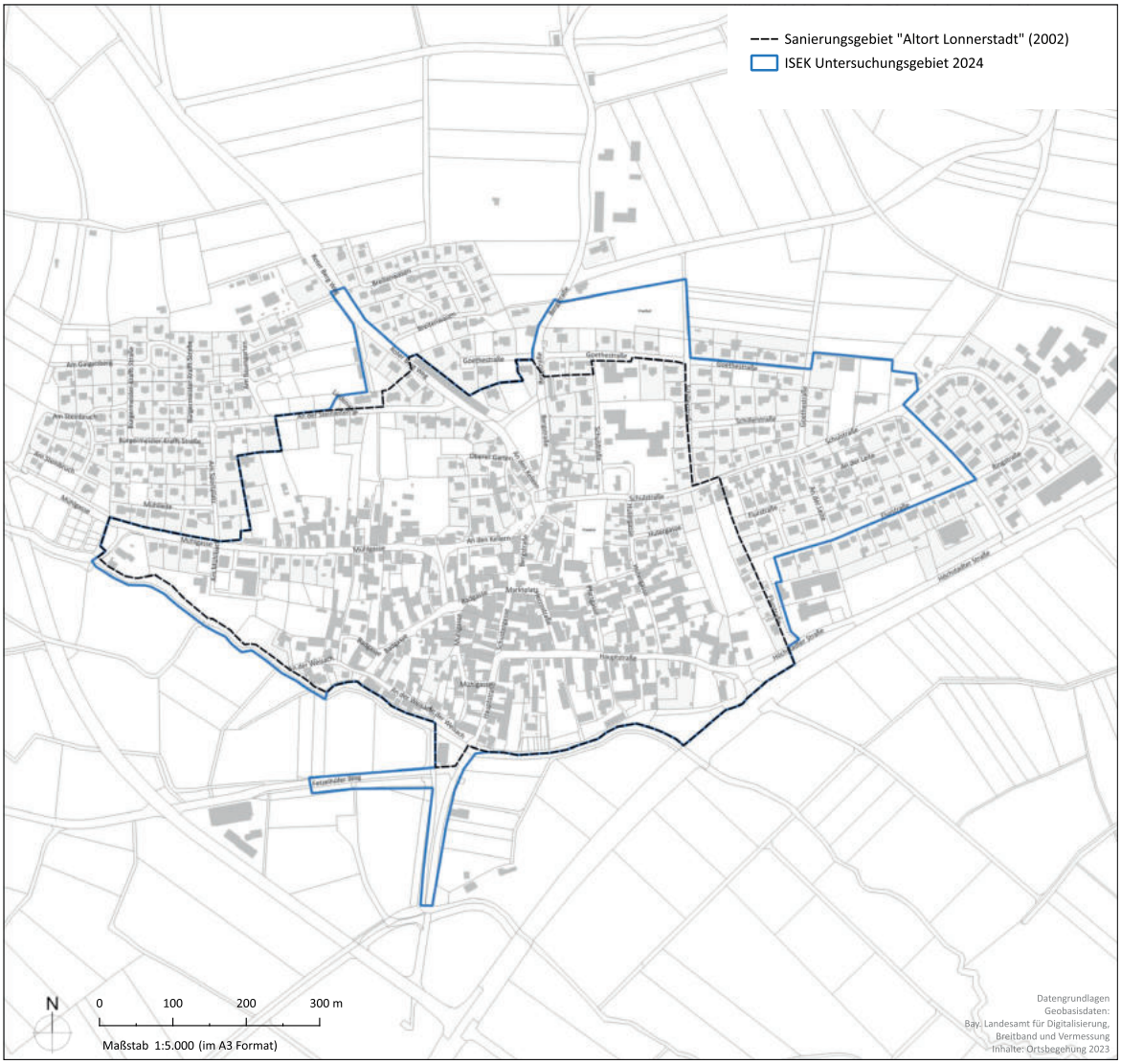


Abb. 1: Untersuchungsgebiet

1.2 Vorgehensweise Ablauf

Das ISEK greift die vorhandenen Planungen im Markt Lonnerstadt auf. Mit dem ISEK wurden neben weiteren fachlichen Analysen Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken des Markts Lonnerstadt gemeinsam mit der Bevölkerung und Akteuren erarbeitet, um daraus in unterschiedlichen Handlungsfeldern die Ziele für die Ortsentwicklung und Maßnahmenvorschläge für den Markt Lonnerstadt festzulegen.

Die Erstellung des ISEK mit VU wurde von verschiedenen Beteiligungsformaten begleitet, an denen sich die Bürgerinnen und Bürger Lonnerstadts rege beteiligten. Die daraus entstandenen Ergebnisse wurden auf Relevanz geprüft und zu großen Teilen in das ISEK aufgenommen.

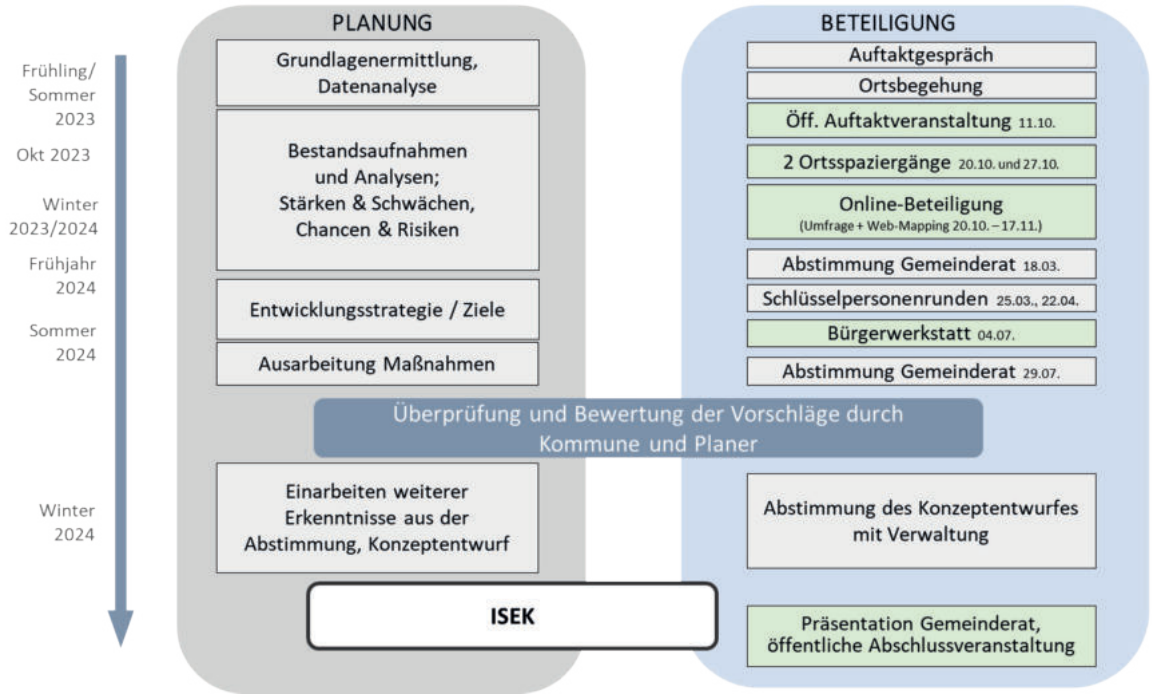


Abb. 2: Ablaufplan



2 BEGLEITENDER BETEILIGUNGS-PROZESS

Ein wichtiger Aspekt bei der Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) ist neben der Einbeziehung der Verwaltung der Marktgemeinde (VG Höchstadt a.d.Aisch) und der Politik auch die Einbeziehung der Bevölkerung sowie von weiteren örtlichen Akteuren. Nachfolgend wird der Beteiligungsprozess zur Erstellung des ISEK für den Markt Lonnerstadt dargestellt. Insgesamt wurde ein umfangreiches Spektrum an Beteiligungsmöglichkeiten zur Einbindung der Bevölkerung und von Akteuren in den Erarbeitungsprozess durchgeführt. An den verschiedenen Beteiligungsformaten wurde zahlreich und aktiv teilgenommen, jedoch stellen diese keine repräsentativen Abstimmungen o.ä. dar, sondern dienen vielmehr einem Stimmungsbild bzw. der Abfrage von Einschätzungen sowie Sammlung von Anregungen und Ideen. Die Ergebnisse aus den einzelnen Bausteinen wurden im Laufe des Prozesses immer wieder aufgegriffen, geprüft und weiterentwickelt.

2.1 Auftaktveranstaltung

Als Auftakt des ISEK Lonnerstadt fand am 11.10.2023 eine Auftaktveranstaltung im Gasthaus Zur Sonne statt, zu der öffentlich eingeladen wurde. Insgesamt nahmen rd. 40 Personen teil. Zu Beginn durften die Teilnehmenden 2 Einstiegsfragen beantworten:

- Welche drei Begriffe verbinden Sie mit dem Markt Lonnerstadt?



Abb. 3: Mentimeter-Abfrage Auftaktveranstaltung Begriffe

- Welche Themen sind für Sie wichtig?



Abb. 4: Mentimeter-Abfrage Auftaktveranstaltung Themen

Deutlich wurde hier bereits der gute Zusammenhalt in der Bevölkerung und die Gemeinschaft in Lonnerstadt. Alle aufgeführten Themen wurden von den Teilnehmenden als wichtig empfunden - insbesondere die Themen „Natur und Umwelt“ gefolgt von „Soziales und Miteinander“.

Nach der Einführung zum ISEK und der Vorstellung von ersten Erkenntnissen des Planungsteams, erklärt dieses die darauffolgende Gruppenarbeitsphase. In den vier Themenecken

- Öffentlicher Raum, Innenentwicklung
- Wohnen, Versorgung, Mobilität
- Freizeit, Soziales, Miteinander
- Natur, Klima, Energie

werden folgende Fragestellungen bearbeitet:

- Was ist gut?
- Was ist schlecht?
- Wie soll es in Zukunft sein? Was brauchen wir dafür?

(Dokumentation im Anhang)







Abb. 5: Zusammenstellung Fotos Auftaktveranstaltung

2.2 Ortsrundgänge

Insgesamt fanden vier Ortsrundgänge statt:

- Lonnerstadt, am 20.10.23 (15 TN)
- Fetzelhofen, am 20.10.23 (20 TN)
- Mailach, am 27.10.23 (7 TN)
- Ailsbach, am 27.10.23 (9 TN)

Ziel der Ortsrundgänge war es, wichtige Themen und Probleme aufzunehmen und Bedarfe, Verbesserungsvorschläge, Nutzungsmöglichkeiten, Handlungsansätze und Projektideen vor Ort zu sammeln bzw. zu suchen. Von den Teilnehmenden wurden zahlreiche Inhalte genannt. Diese wurden vom Planungsteam aufgenommen, bewertet und finden sich weitestgehend im ISEK wieder.

(Dokumentationen im Anhang)



Abb. 6: Zusammenstellung Fotos Ortsrundgänge

2.3 Online-Beteiligung

Im Rahmen einer Online-Beteiligung konnten die Einwohner:innen des Marktes Lonnerstadt im Zeitraum vom 20.10. bis 17.11.23 ihre Meinungen, Einschätzungen, Ideen und Anregungen übermitteln. Die Online-Beteiligung bestand aus zwei Bausteinen: Online-Befragung und Web-Mapping (interaktive, digitale Karte). Beide Bausteine waren gegenseitig verlinkt und wurden umfangreich genutzt.

2.3.1 Online-Umfrage

Im Rahmen der Online-Befragung konnten die Teilnehmenden ihre Meinungen, Eindrücke und Einschätzungen zu vielfältigen Bereichen des Marktes Lonnerstadt darstellen. Insgesamt haben 151 Personen unterschiedlichen Alters an der Online-Befragung teilgenommen. Die Online-Befragung verband verschiedene inhaltliche Funktionen, u.a.:



Abb. 7: Plakat Online-Beteiligung

- Allgemeine Einschätzung des Marktes Lonnerstadt
- Abfrage von allgemeinen Stärken und Schwächen sowie vermissten Einrichtungen oder Betrieben
- Abfrage des Nutzungsverhaltens bezüglich der Angebote und Einrichtungen im Bereich Freizeit und Naherholung und deren Beurteilung
- Abfrage von im Markt anzugehenden Themen der Ortsentwicklung

Der Großteil der Teilnehmenden (87%) wohnt im Hauptort Lonnerstadt. Doch auch Personen aus den Ortsteilen haben an der Umfrage teilgenommen.

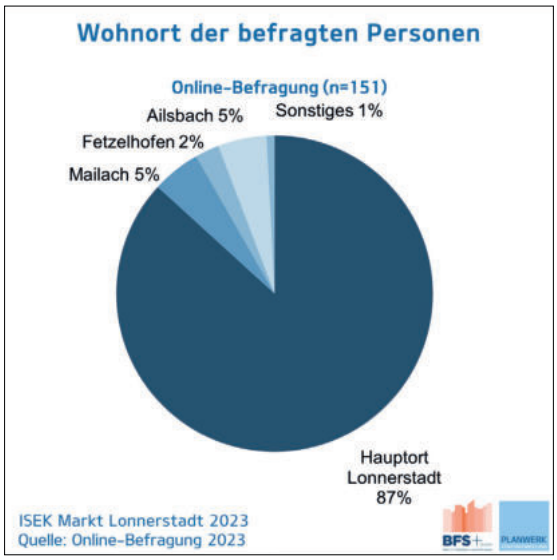


Abb. 8: Online-Umfrage Wohnort Teilnehmende

Über die Hälfte der befragten Personen wohnt bereits 20 Jahre oder länger im Markt Lonnerstadt, weitere 20% bereits 10 bis unter 20 Jahre und ca. 25% weniger als 10 Jahre.

Die mit der Online-Befragung erreichten Personen zeigen folgende Alterszusammensetzung: unter 18-Jährige wurden leider nicht erreicht und auch der Anteil der 18- bis 29-Jährigen lag mit

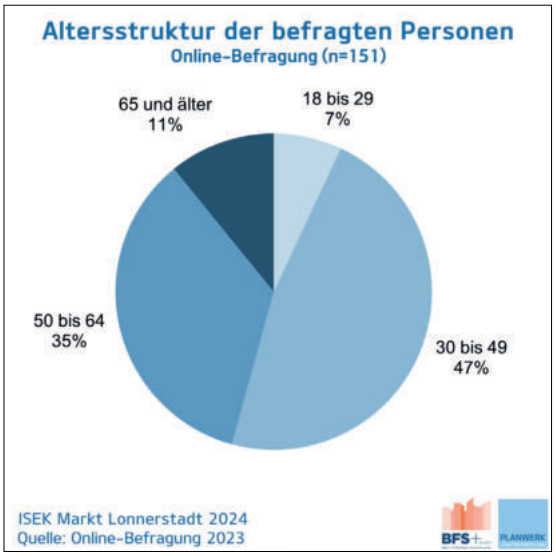


Abb. 9: Online-Umfrage Alter Teilnehmende

7% unter deren Anteil an der Bevölkerung. 47% (damit knapp die Hälfte) der Befragten sind im Alter von 30 bis 49 und 35% im Alter von 50 bis 64 Jahre. Nur 11% sind 65 Jahre oder älter.

Bei den befragten Personen ist das Geschlechterverhältnis nicht ganz ausgeglichen. So sind 44% der Befragten männlich und 52% weiblich, 4% der Befragten gab divers an. Knapp die Hälfte (47%) der befragten Personen lebt in Familien mit Kind(ern) bis 24 Jahren, außerdem 1% als Alleinerziehende mit Kind(ern) bis 24 Jahren. Knapp ein Viertel (23%) lebt in 2-Personen-Haushalten. Insgesamt konnte ein guter Querschnitt der Bevölkerung abgedeckt werden.

Jedoch wurden die unter 18-Jährigen mit der Umfrage nicht erreicht. Eine zusätzliche Jugendbeteiligung erscheint sinnvoll, um die Bedarfe von Kindern und Jugendlichen zu erörtern.

Einzelne Ergebnisse der Online-Befragung werden an thematisch passenden Stellen im Bericht aufgeführt.

2.3.2 Web-Mapping

Im Rahmen des Web-Mappings konnten Meinungen, Anmerkungen sowie Anregungen und Ideen zur Entwicklung des Marktes Lonnerstadt in einer interaktiven, digitalen Karte eingetragen werden. Dabei konnten Punkte gesetzt oder Linien (z.B. Wege) gezeichnet und beschrieben werden. Außerdem konnten Einträge, die sich in der Karte nicht räumlich zuordnen ließen, in einer Liste eingetragen werden. Bereits von anderen Personen gesetzte Einträge konnten gelesen und kommentiert sowie mit Zustimmung („finde ich auch“) oder mit Ablehnung („finde ich nicht“) versehen werden. Über den Zeitraum der aktiven Eintragungsmöglichkeit hinaus waren die Einträge weitere zwei

Wochen auf der Plattform öffentlich einzusehen. Insgesamt wurden rd. 70 Punkte, Linien bzw. nicht verortete Einträge abgegeben und rd. 30 dazugehörige Kommentare verfasst. Auf die Einträge wurde insgesamt rd. 2.138-mal mit „finde ich auch“ und rd. 748-mal mit „finde ich nicht“ reagiert.

Themenfeld	Einträge Web-Mapping
Mobilität, Verkehr	30
Ortsbild, Öffentlicher Raum, Innenentwicklung	12
Freizeit, Naherholung, Aufenthalt	12
Versorgung, Einrichtungen	4
Soziales Leben, Ehrenamt	4
Natur, Klima, Energie	3

Tabelle 1: Einträge nach Web-Mapping Kategorien

In den Einträgen schlagen die Teilnehmenden u.a. vor:

- "Haus der Begegnung" im neuen Gewerbegebiet mit Platz für z.B. das vorgeschlagene Reparaturcafé, VHS-Kurse, Jugendtreff
- Anstatt neuer Baugebiete ein attraktives Programm für Nachverdichtung
- Verlegung des Bauhofs an den Rand von Lonnerstadt (Lärmbelastung & Platz für LKWs); Nutzung der Fläche für Innenentwicklung (z.B. Wohnungen)
- Verkehrssicherheit entlang des Schulwegs
- Verbesserung der Parksituation in der Mühlgasse

(Karten Web-Mapping im Anhang)

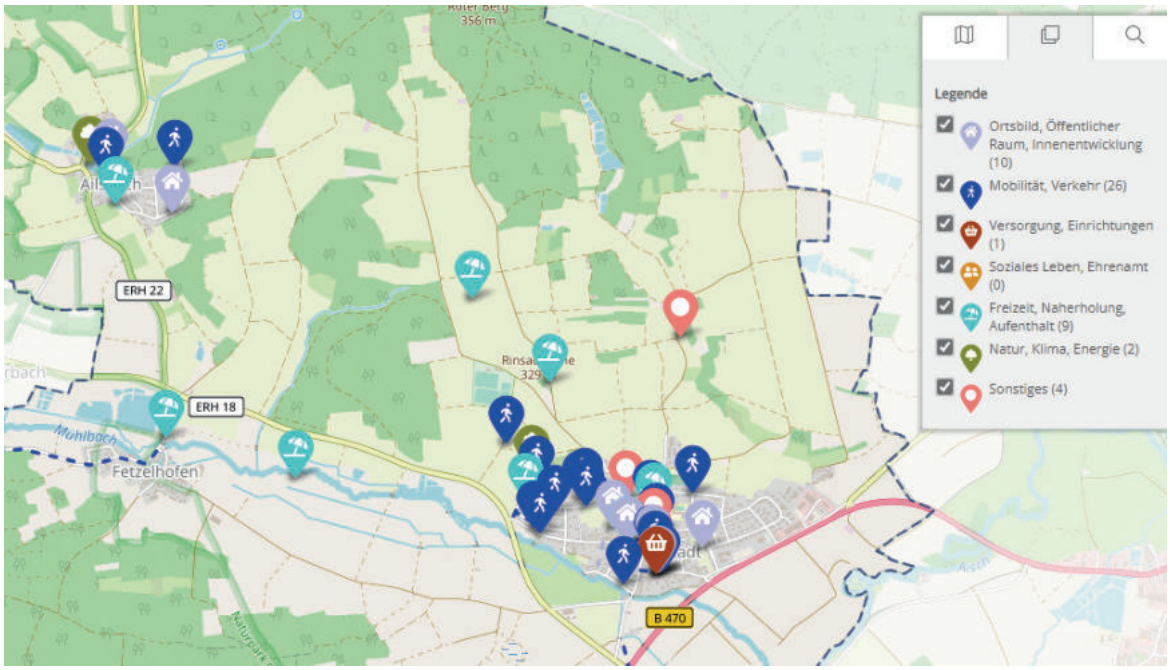


Abb. 10: Web-Mapping Ausschnitt

2.4 Online-Schlüsselpersonenrunde mit Landkreis, FLAG, Tourismusregion

Um den Markt Lonnerstadt auch in den interkommunalen und regionalen Kontext einzuordnen fand am 25.03.2024 eine Gesprächsrunde mit Schlüsselpersonen aus dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt, der LAG Aischgrund und der Tourismusregion Karpfenland Aischgrund statt. Dabei wurden unterschiedliche Themenfelder beleuchtet und in Zusammenhang gebracht. Folgende Themen wurden besprochen:

- Barrierefreiheit und ÖPNV
- Klima
- Schloss in Lonnerstadt
- Regionale Produkte
- Naherholung / Tourismus in Tourismusregion
- Magnete in Lonnerstadt und Region
- Radwege und Alltagsradwegenetz
- Coworking Space

(Dokumentation im Anhang)

2.5 Schlüsselpersonenrunde mit Arbeitskreisen

Um bestehende Strukturen und Planungen im ISEK zu integrieren fand am 22.04.2024 in der Grundschule Lonnerstadt eine Schlüsselpersonenrunde mit den drei Arbeitskreisen, Arbeitskreis Dorfgemeinschaft, Arbeitskreis Infrastruktur, Verkehr und Umwelt Arbeitskreis Seniorenforum, sowie Vertreterinnen und Vertretern von Vereinen und weiteren Gruppen statt. Folgende Themen wurden im Zuge dessen besprochen:

- Nahwärme
- Energie
- Abwasser
- ÖPNV
- Radwege
- Wohnen
- Barrierefreiheit
- Angebote für Senioren
- Leerstand
- Erhalt der Felsenkellergänge

(Dokumentationen im Anhang)



Abb. 11: Zusammenstellung Fotos Schlüsselpersonenrunde Arbeitskreise und Vereine

2.6 Bürgerwerkstatt

Als weiterer öffentlicher Beteiligungsbaustein fand am 04.07.2024 im Rahmen des ISEK eine Bürgerwerkstatt statt, an der 12 Personen teilnahmen. Im Zuge dessen wurden die vom Planungsteam zusammengestellten Maßnahmen vorgestellt. Im Anschluss durften die Bürgerinnen und Bürger die für sie wichtigsten Maßnahmen mit Klebepunkten markieren. Die Priorisierung der Bürgerwerkstatt spiegelt sich in der ISEK-Maßnahmenliste im späteren Kapitel wider.

(Dokumentation im Anhang)



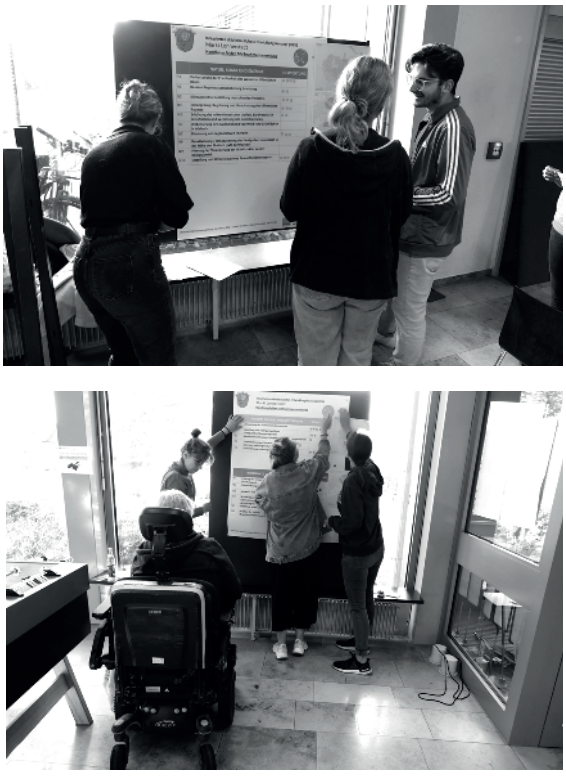


Abb. 12: Zusammenstellung Fotos Bürgerwerkstatt

2.7 Abstimmung mit Marktgemeinderat

Begleitend zum ISEK-Prozess fanden am 18.03.2024 und am 29.07.2024 Abstimmungen mit dem Marktgemeinderat statt, in denen Erkenntnisse des Planungsteams und die Ergebnisse aus den Beteiligungsformaten vorgestellt sowie wichtige Themen und Maßnahmen diskutiert wurden.

2.8 Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Als Grundlage für die erforderliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets gemäß § 142 BauGB hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am den Entwurf des Berichts zum ISEK in der Fassung vom 23.09.2024 vorbehaltlich einzuarbeitender Ergänzungen bzw. Änderungen gebilligt und das förmliche Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange sowie eine öffentliche Auslegung beschlossen.

Für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange liegt der überarbeitete Entwurf des Berichts in der Fassung vom 13.09.2024 im Zeitraum vom 27.09.2024 bis einschließlich 31.10.2024 öffentlich im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt a.d.Aisch zur Einsicht aus und konnten auf der Internetseite des Marktes abgerufen werden. Mit ortsüblicher Bekanntmachung wurde auf die öffentliche Auslegung hingewiesen. Die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über das Beteiligungsverfahren informiert und um Stellungnahme mit Frist bis zum 14.06.2024 gebeten.

Insgesamt sind 15 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, davon 13 ohne Einwände oder Hinweise, bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen. Von Privatpersonen wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Am 11.11.24 hat der Marktgemeinderat über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beraten und einstimmig den von den Planungsbüros vorgelegten Abwägungsvorschlägen zugestimmt. Diese beinhalten keine bzw. nur geringe Änderungen und Ergänzungen und beziehen sich insbesondere auf die Einarbeitung von Hinweisen des Wasserwirtschaftsamtes und Landratsamtes Erlangen-Höchstadt in Bezug auf die weiterführenden Planungen.

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept wurde am 11.11.2024 einstimmig vom Marktgemeinderat als Leitlinie der künftigen Ortsentwicklung und Abwägungsgrundlage für künftige Planungen beschlossen.

Das ISEK ist ortsüblich bekannt zu machen.



3 GRUNDLAGEN, VORGABEN

3.1 Lage im Raum, naturräumliche Einordnung

Lonnerstadt ist eine Marktgemeinde im nordwestlichen Landkreis Erlangen-Höchstadt im nördlichen Regierungsbezirk Mittelfranken. Westlich angrenzend – der Stadtkern ist rd. 5 km entfernt – befindet sich Höchstadt als unmittelbare Nachbarstadt, die in ihrer Funktion als Mittelzentrum (LEP 2023) für den Markt Lonnerstadt eine wichtige Rolle spielt. Der Markt befindet sich im Aischgrund, eines der bekanntesten Teichgebiete Deutschlands. Zudem liegt der Markt Lonnerstadt am östlichen Rand des Naturparks Steigerwald.

Die Siedlungsfläche liegt bei 115 ha, die Verkehrsfläche bei etwa 93 ha, die Vegetationsfläche bei 2.035 ha und die Gewässerflächen bei 28 ha. Die Landschaft in und um Lonnerstadt enthält einen wertvollen Naturraum, der u.a. von Weiherlandschaften durchzogen wird. Der Markt Lonnerstadt ist Teil der FLAG Karpfenland Aischgrund, über die eine (touristische) Vermarktung stattfindet.

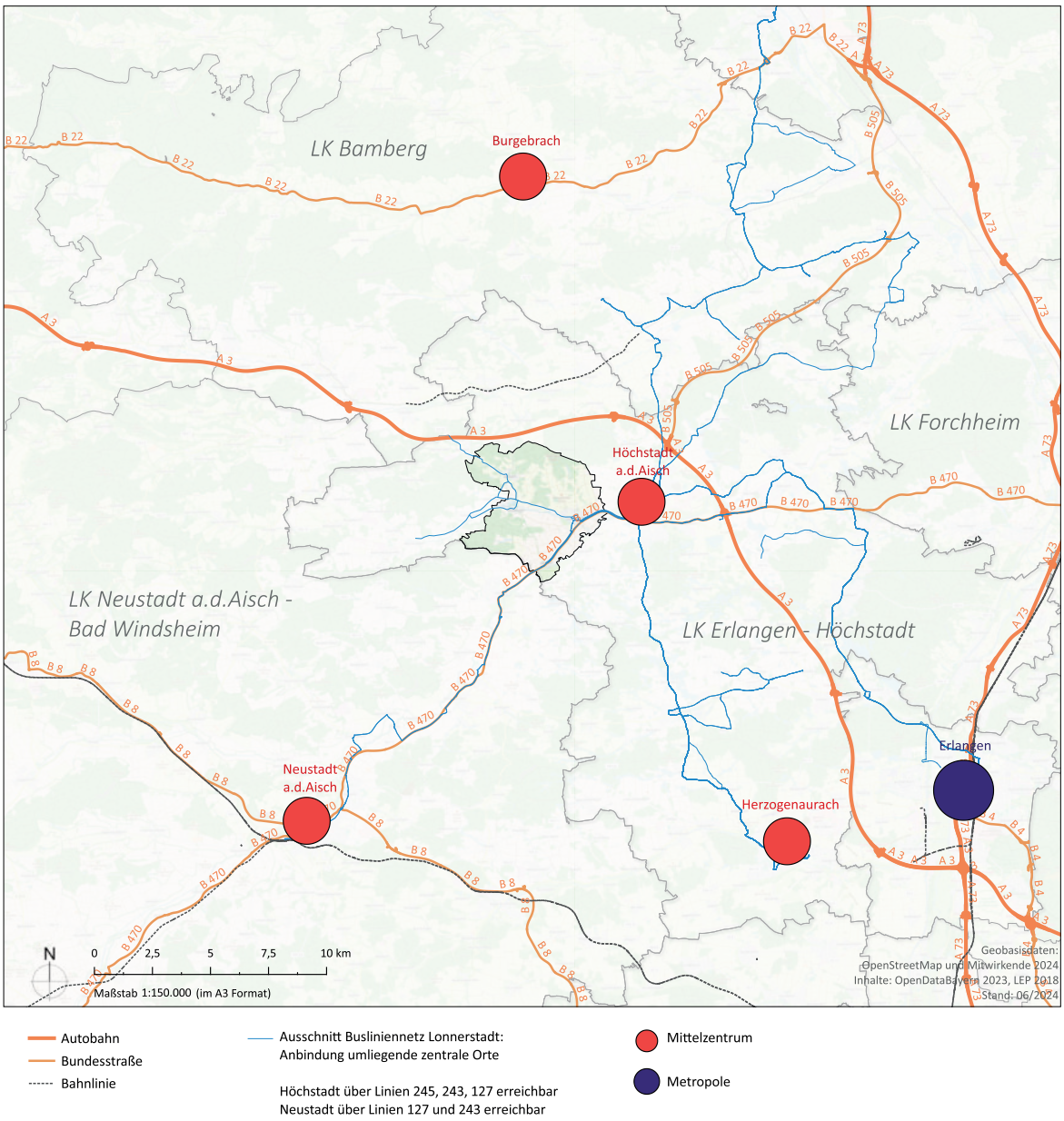


Abb. 13: Lage im Raum

3.2 Planungsvorgaben

3.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Laut Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) befindet sich Markt Lonnerstadt im allgemeinen ländlichen Raum und ist als Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet. Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind nach den LEP 2023 Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist. Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Le-

bens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind. Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

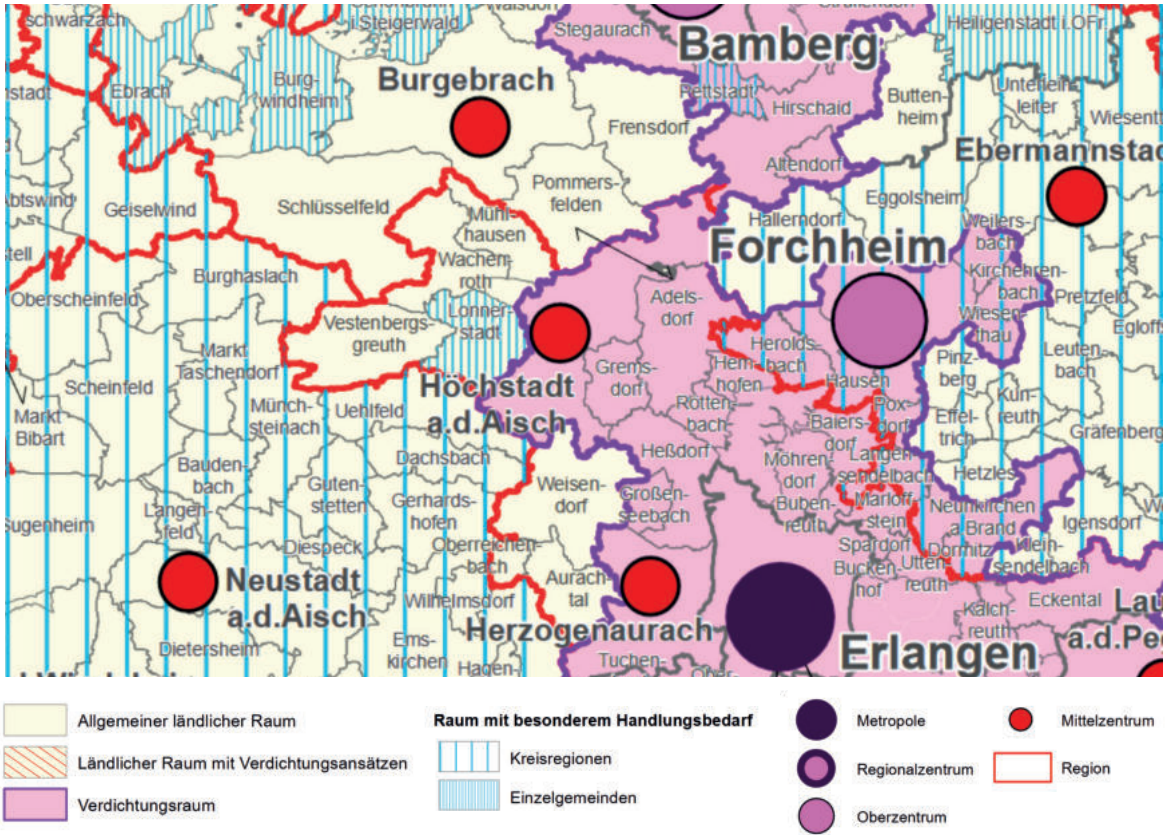


Abb. 14: Ausschnitt LEP Bayern 2022

3.2.2 Regionalplan

Zur Sicherung der Rohstoffversorgung und zur Ordnung der Rohstoffgewinnung werden im Regionalplan Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung von Bodenschätzen zur Deckung des regionalen und überregionalen Bedarfs ausgewiesen. In der Karte Bodenschätze des Regionalplans 2010 ist ein Bereich zwischen Mailach und Lonnerstadt als Vorbehaltsgebiet für die Gewinnung von Quarzsand gekennzeichnet. Nach Angaben des Marktes soll an dieser Stelle zukünftig Quarzsand abgebaut werden.

Zudem sind im Regionalplan raumbedeutsame Windkraftanlagen in der Region in Vorrang- und

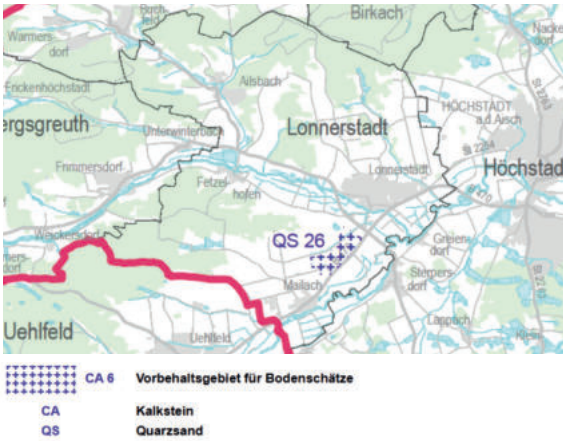


Abb. 15: Regionalplan Region Nürnberg (7), Karte Bodenschätze, Stand 2010

Vorbehaltsgebieten zu konzentrieren. In der Karte Energieversorgung (Windkraft) des Regionalplans der Region Nürnberg 2016 ist ein weitläufiger Bereich im nördlichen Teil des Marktgemeindegebietes zwischen Ailsbach und Lonnerstadt als Vorranggebiet für Windkraftanlagen gekennzeichnet. Hier befindet sich bereits eine Häufung von sieben Windkraftanlagen, fünf davon befinden sich auf dem Marktgemeindegebiet Lonnerstadt.

In der Karte Landschaft und Erholung des Regionalplans der Region Nürnberg 2018 werden landschaftlich und naturschutzrechtlich relevante Inhalte dargestellt. Der Naturpark Steigerwald befindet sich westlich des Marktes Lonnerstadt und erstreckt sich von dort bis in das Marktgemeindegebiet. Der Großteil des westlichen Teils des Marktes, der sich im Naturpark Steigerwald befindet, ist auch als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet. Hier soll das allgemeine Erscheinungsbild der Landschaft erhalten und besonders gepflegt werden. Ein großer Teil des gesamten Marktgemeindegebietes Lonnerstadt ist zudem als landschaftliches Vorbehaltsgebiet gekennzeichnet. Hier wird bestimmten Belangen, wie Naturschutz und Landschaftspflege, bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen. Zudem verläuft an der südlichen Grenze des Marktgemeindegebietes, entlang der Aisch, ein regionaler Grünzug. Dieser soll gemeindegrenzenübergreifende Freiräume schützen und erhalten sowie das Zusammenwachsen von Siedlungsflächen verhindern.

Im Regionalplan Region Nürnberg (7) sind die Bereiche entlang der Aisch, am südöstlichen Rand des Marktgemeindegebietes, als Vorranggebiet für Hochwasserschutz gekennzeichnet. Diese für die Trinkwasserversorgung ausgewiesenen Wasserschutzgebiete sollen weiterhin gesichert und in ihrem Bestand erhalten werden. Um Mailach und Nähe Lonnerstadt befinden sich zudem Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung. Diese stellen empfindliche Bereiche der Grundwassereinzugsgebiete außerhalb der Trinkwasserschutzgebiete dar. In den Vorbehaltsgebieten Wasserversorgung soll der Funktion öffentliche Wasserversorgung bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

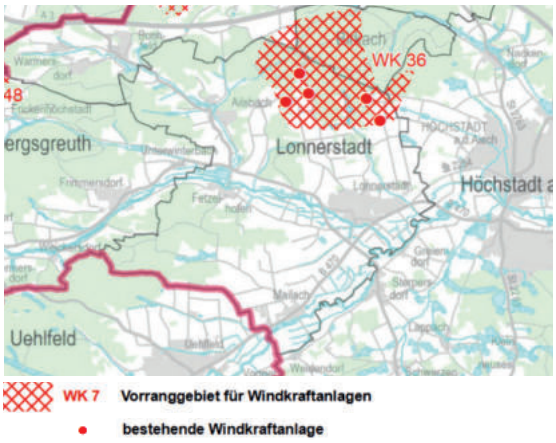


Abb. 16: Regionalplan Region Nürnberg (7), Karte Energieversorgung (Windkraft), Stand 2016



Abb. 17: Regionalplan Region Nürnberg (7), Karte "Landschaft und Erholung", Stand 2018



Abb. 18: Regionalplan Region Nürnberg (7), Karte Wasserwirtschaft, Stand 2006

3.2.3 Bauleitplanung



Abb. 19: Auszug Flächennutzungsplan Hauptort

Für Lonnerstadt gibt es einen wirksamen Flächennutzungsplan vom 28.06.1999. Das Untersuchungsgebiet der VU ist im Flächennutzungsplan im Wesentlichen als Dorfgebiet und Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Für den Bereich der Schule ist eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt und die öffentlichen Grünflächen (Friedhöfe und Spielplatz) sind gekennzeichnet.

Der Hauptort Lonnerstadt insgesamt besteht weiterhin vorwiegend aus Wohnbauflächen und im Südosten ist das Gewerbegebiet an der Höchstadter Straße dargestellt.

Das Marktgemeindegebiet (inkl. Ortsteile) ist, abseits des besiedelten Ortsbereichs überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen sowie großzügige Waldflächen geprägt.

Für den Hauptort Lonnerstadt liegen mehrere rechtskräftige Bebauungspläne vor, die zum Teil auch das zu vertiefenden Untersuchungsgebiet betreffen:

- BP 1 Lonnerstadt (inkl. 1. Änderung)
- BP 3 An der Steinleiten (inkl. 1. Änderung)
- BP 4 1. Änderung Gewerbegebiet Höchstädter Straße
- BP 5 Am Sportplatz
- BP 10 Breitenwasen
- BP 11 Am Sportgelände
- BP 11 Am Sportgelände
- BP 11a 1. Änderung am Sportgelände
- BP 11b Wohngebiet am Sportgelände
- BP 11c Wohngebiet am Sportgelände BA II
- BP 15 Oberer Garten
- BP 16a An der ehemaligen Sandgrube
- BP 19 Änderung Edelgraben I+II (inkl. 1. Änderung)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Freiflächen PV-Anlage am Windrad ERH3“

Die bestehenden Bebauungspläne und die sich daraus resultierende Siedlungsentwicklung ist in Kapitel 3.4 Historische Siedlungsentwicklung weiter beschrieben.

Auch für die Ortsteile gibt es einige Bebauungspläne sowie die Aussagen aus dem FNP, die als Grundlage für weitere Entwicklungen zu berücksichtigen sind.

Insbesondere für die historischen Ortskerne liegen nur wenige Bebauungspläne vor, sodass alle Vorhaben im innerörtlichen Bereich somit einzeln beantragt und genehmigt werden müssen. Hier kann eine Aufgabe für die Zukunft liegen, Möglichkeiten für Nachverdichtungen oder Neuordnungen zu schaffen.

Ailsbach

- BP 8a Hirtenhöhe



Abb. 20: Auszug Flächennutzungsplan Ailsbach

Fetzelhofen

- BP 17 Fetzelhofen
- BP 17 Fetzelhofen 1. Änderung & Erweiterung Fetzelhofen
- BP 17 Festzelhofen 2. Änderung



Abb. 21: Auszug Flächennutzungsplan Fetzelhofen

Mailach

- BP 20 Mailach Nord
- Ergänzungssatzung Fl.-Nr. 171/1



Abb. 22: Auszug Flächennutzungsplan Mailach

3.3 Ortsteile des Markts Lonnerstadt

Der Markt Lonnerstadt besteht aus dem Hauptort Lonnerstadt und den Ortsteilen Ailsbach, Fetzelhofen und Mailach. Der Fokus des ISEK liegt auf dem Hauptort Lonnerstadt, trotzdem wurden im Rahmen der ISEK-Analysen auch die Ortsteile betrachtet und in den Beteiligungsformaten wichtige Themen, Ideen und Ansätze für die Weiterentwicklung der Ortsteile gesammelt. Informationen zu den Ortsteilen und wichtige Themen für deren Entwicklung wurden in Form von Steckbriefen aufbereitet. Zusätzlich wurden für die Ortsteile Maßnahmenpläne erstellt, diese befinden sich in Kapitel 7 Maßnahmen.

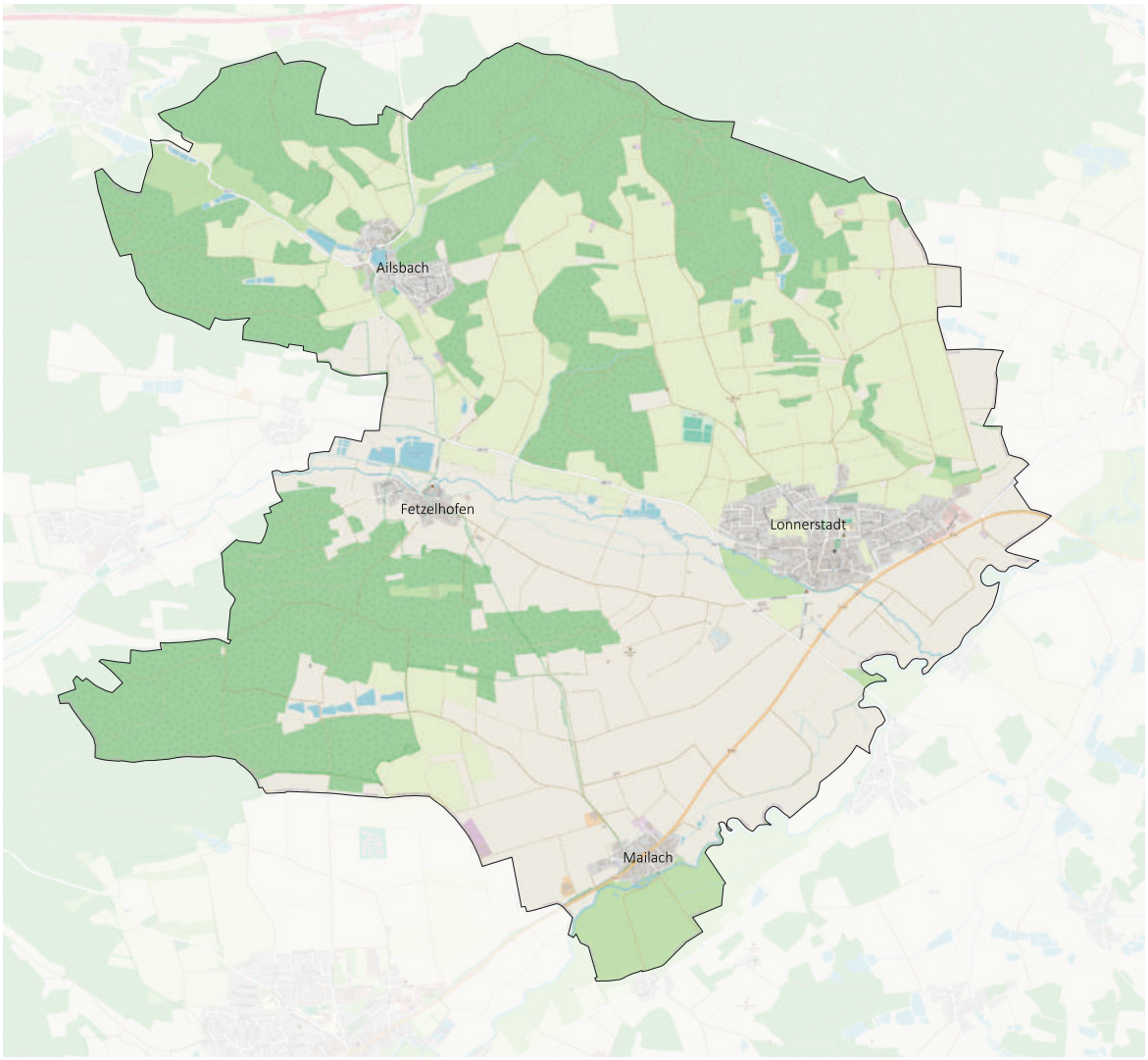


Abb. 23: Übersicht Ortsteile

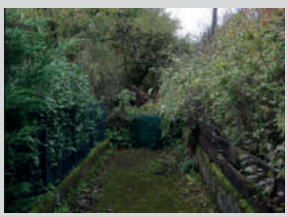


Lage	▪ Nordwestlich des Hauptortes Lonnerstadt
ÖPNV	▪ Buslinie 245, Rufbus, Mitfahrerbank
Einrichtungen	▪ Hirtenhaus Ailsbach- Gemeinschaftshaus ▪ Anbindung an Wanderwegenetz des Markts Wachenroth ▪ Übernachtungsmöglichkeit
Besonderheiten	▪ Großer Weiher in der Ortsmitte ▪ Ailsbach fließt durch den Ort und prägt das Landschaftsbild ▪ Aktive Dorfgemeinschaft, mehrere Feste ▪ „Altes Milchhäusla“ ▪ Historische Gebäude, darunter alte Bauernhöfe und Fachwerkhäuser ▪ Keller
Umwelt, Klima, Energie	▪ Wertvoller Naturraum in und um den Ort ▪ Westlicher Teil von Ailsbach befindet sich im Naturpark Steigerwald ▪ Angrenzend an Ailsbach Landschaftsschutzgebiete ▪ Kein Festgesetztes Überschwemmungsgebiet, jedoch wassersensible Bereiche im Umfeld des Ailsbachs und der daran angrenzenden Weiher ▪ PV auf Privatgebäuden

Einwohner:innen	**Unter 18**	**18 bis < 65**	**65 und älter**	**Gesamt**	**Bevölkerungsentwicklung** 1987-2022
Anzahl	53	215	59	327	(1987:94) +233
Anteil in %	16	66	18	100	+207%

Wichtige Themen für die zukünftige Entwicklung	▪ Alter Baubestand durch Schwerlastverkehr gefährdet --> Verkehrsinsel sinnvoll ▪ Hohes Verkehrsaufkommen und Geschwindigkeit am Ortsausgang Richtung Weingartsgreuth --> Verkehrsinsel geplant ▪ Sanierung/Unterhalt der Außenfassade am Hirtenhaus ▪ Nebengebäude auf der Hirtenhöhe als gemeinschaftlich genutztes Lager für größere Gartengeräte nutzen ▪ Anschluss Wohngebiet an Natur / Flurwege wiederherstellen ▪ Sicherheit für die Schüler:innen entlang des Schulwegs und an der Bushaltestelle am Weiher (ggf. Verlagerung) ▪ Spielplatz mit Wasserspielbereich erweitern + Sitzmöglichkeiten für mehr Aufenthaltsqualität





Lage	▪ Westlich des Hauptortes Lonnerstadt
ÖPNV	▪ Buslinie 245, Rufbus
Einrichtungen	▪ Gasthaus Popp ▪ Freiwillige Feuerwehr (Gebäude wird auch als Begegnungsort genutzt) ▪ Mehrere Radwanderwege und Wanderwege führen durch den Ort
Besonderheiten	▪ Bierkeller ▪ Kriegerdenkmal ▪ Enge und aktive Dorfgemeinschaft, mehrere Feste ▪ Vergleichsweise hoher Anteil an jüngeren Personen ▪ Meerrettichanbau
Umwelt, Klima, Energie	▪ Wertvoller Naturraum in und um den Ort ▪ Im Naturpark Steigerwald ▪ Angrenzend an Fetzelhofen Landschaftsschutzgebiete, Flachlandbiotope ▪ Kein Festgesetztes Überschwemmungsgebiet, jedoch wassersensible Bereiche im Umfeld der kleinen Weisach und der Fetzelhofer Weiher ▪ PV auf Privatgebäuden

Einwohner:innen	**Unter 18**	**18 bis < 65**	**65 und älter**	**Gesamt**	**Bevölkerungs-entwicklung** 1987-2022
Anzahl	37	87	27	151	(1987:123) +32
Anteil in %	25	57	18	100	+22%

Wichtige Themen für die zukünftige Entwicklung	▪ Beleuchtung von Schulweg ▪ Scheunen als mögliche Konversionsgebäude ▪ Spielplatz mit Spielgeräten für ältere Kinder aufwerten ▪ Naturerlebnispfad o.ä. entlang der kleinen Weisach mit Informationen über Natur und Umwelt ▪ Straßenzustand sanierungsbedürftig








Lage	▪ Südlich des Hauptortes Lonnerstadt
ÖPNV	▪ Buslinie 243, 127, Rufbus
Einrichtungen	▪ Freiwillige Feuerwehr ▪ Alte Schule / Dorfgemeinschaftshaus ▪ Grenzt an Radwegenetz Landkreis NEA (u.a. Kräuter-Rundweg)
Besonderheiten	▪ Enge und aktive Dorfgemeinschaft, mehrere Feste ▪ B470 führt durch den Ort ▪ Mühle ▪ Margas Hofkäserei
Umwelt, Klima, Energie	▪ Wertvoller Naturraum in und um den Ort ▪ Angrenzend an Mailach Landschaftsschutzgebiete, Naturpark Steigerwald ▪ Kein Festgesetztes Überschwemmungsgebiet, jedoch wassersensible Bereiche im Umfeld der Aisch ▪ Biomasseanlage, PV auf Privatgebäuden

Einwohner:innen	**Unter 18**	**18 bis < 65**	**65 und älter**	**Gesamt**	**Bevölkerungs-entwicklung** 1987-2022
Anzahl	29	113	38	180	(1987: 198) -18
Anteil in %	18	62	20	100	-10%

Wichtige Themen für die zukünftige Entwicklung	▪ Gehwege teils sehr schmal und schwer befahrbar mit Kinderwagen/Rollstuhl ▪ Scheunen, die inzwischen als Lagerraum genutzt werden, ggf. in Wohnungen konvertieren ▪ Sicheren Schulweg schaffen, z.B. durch Querungshilfen und Warnschilder ▪ Ausbau Rad- und Fußweg entlang der B470 von Mailach nach Lonnerstadt






3.4 Historische Siedlungsentwicklung

Im Folgenden werden die wesentlichen Aspekte der Siedlungsgeschichte der Marktgemeinde Lonnerstadt anhand der Dorfchronik "Lonnerstadt - Spuren der Vergangenheit", von Rainer Hörlin, dargestellt. Aus dieser wurden ebenfalls Informationen zur Siedlungsentwicklung der Teilorte Fetzelhofen, Ailsbach und Mailach gezogen. Als weitere Quelle wurde die Ortschronik von Harald Kaiser "Die Ortschronik einer kleinen Ortschaft in Mittelfranken: 1000 Jahre Ailsbach 1023 – 2023" verwendet.

3.4.1 Historie

Unbekannt ist, wann der Ort Lonnerstadt gegründet wurde. Es gibt eine Reihe von Indizien, die darauf hinweisen sollen, dass es sich um eine der frühesten Siedlungen des fränkischen Raumes handeln soll. So könnte der Ort in seiner günstigen Lage über dem Weisach- und Aischtal, als Stationsort zwischen den frühbesiedelten Nachbarlandschaften des Regnitztals, des Steigerwaldvorlands und der Windsheimer Bucht entstanden sein. 910 n.Chr. wurde der Ort dann erstmals, vom letzten karolingischen König Ludwig IV, schriftlich erwähnt.

Im Jahr 1023 wurde das erste Mal der Nachbarort Ailsbach erwähnt. Dieser wurde im Zuge der bayrischen Gebietsreform 1972, zusammen mit der ehemaligen Gemeinde Fetzelhofen und Ailsbach, zu neuen Ortsteilen Lonnerstadts. Im Zuge der zweiten Phase der bayrischen Gebietsreform 1978, wurde die bis dahin selbstständige Gemeinde Mailach, in den Markt Lonnerstadt eingegliedert. Gleichzeitig ist die neugeschaffene Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt entstanden, zu der sich die Gemeinden Mühlhausen, Wachenroth, Lonnerstadt, Vestenbergsgreuth und Gremsdorf zusammenschließen mussten.

Lonnerstadt trägt zudem den Titel eines Marktes. Früher wurde so die Zwischenstellung zwischen Dorf und Stadt bezeichnet. Hierauf verweist eine traditionell große Bevölkerungszahl, einen ehemals hohen Anteil an Tagelöhnern und Handwerkern und eine günstige Verkehrslage. Genauso wie markttypische Privilegien, wie das Brau- und Schankrecht.

Im Jahr 1632 wurde Lonnerstadt von den kaiserlich-katholischen Kroaten überfallen und weite Teile des Ortes und damit die meisten Gebäudes sind dabei einem Brand zum Opfer gefallen. Daher sind die heute noch vorhandenen Gebäude überwiegend aus den späteren Jahrhunderten (18./19. JH).

Aus der früheren Entstehungsgeschichte noch erhalten ist zum Beispiel das Schloss. Dieses wurde um 1158 zum ersten Mal erwähnt. Im 16. Jh. wurde die Vorgängeranlage erbaut und im Jahr 1728 wurde das Schloss umgebaut. Nach 1971 wurde es dann restauriert.

Nach dem Brand 1632 folgten Jahrzehnte des Wiederaufbaus. Noch um das Jahr 1670 sollen über ein Viertel der Lonnerstädter Anwesen immer noch unbewohnbar gewesen sein und bereits 1672 ereignete sich ein weiteres verheerendes Feuer, bei welchem 42 Anwesen samt Pfarr- und Schulhaus niederbrannten.

1816 wohnten dann 166 Familien in Lonnerstadt. Diese Zahl stieg bis zum Jahr 1833 auf 203 Familien oder 959 Personen an.

Im Zuge des 1. Weltkrieges sank die Zahl der Einwohner, da 22 Lonnerstädter, 9 Mailacher, 6 Ailsbacher und 2 Fetzelhofener gefallen waren.

1837 wurde in Zusammenhang mit der exakten Kartierung des gesamten Königreichs Bayern zum ersten Mal in der Geschichte Lonnerstadts sämtliche Grundstücke in Dorf und Flur genauestens vermessen und in Katasterblättern zeichnerisch festgehalten.

Im Zeitraum 1883 bis 1912 herrschte baulicher Stillstand in Lonnerstadt. Im Jahr 1920 wurde dann die "Baugenossenschaft Lonnerstadt" ins Leben gerufen, die erstmals ein Siedlungsprojekt außerhalb der alten Dorfgrenze verwirklichte, die heutige Schulstraße 10 – 26. Somit wurden bis 1939 20 Neubauten verwirklicht.

Der zweite Weltkrieg forderte insgesamt 72 Menschenleben. Außerdem wurde durch das Ende eine Flüchtlingswelle ausgelöst, die neben dem Bevölkerungsrückgang, durch die Toten des Krieges, zu einem starken Bevölkerungsanstieg

sorgte. Hierbei lag die Bevölkerungsgröße Lonnerstadts laut Stand 1.1.1950 bei 1164, wovon 745 Einheimische und 421 Geflüchtete waren, wodurch der prozentuale Anteil geflüchteter Personen an der Einwohnerzahl bei 37% lag. Vor dem Krieg hatte Lonnerstadt eine Einwohnerzahl von 745 und verzeichnete somit eine Zunahme von 56,6%. Mailach hatte einen Zuwachs von 83% von 249 auf 456 Personen und Fetzelhofen um 66,8% von 196 auf 327.

Ein deutlicher Wandel in der Struktur des Marktgemeindegebietes entstand durch die 1968 in Gang gesetzte Flurbereinigung. Diese zerschlug jahrhundertealte Wegesysteme und ersetzte diese durch ein Straßennetz. Große Flächen Acker und Wiese gingen verloren, nicht nur durch den Bau- und Umgestaltungsboom der neuen Wohngebiete, sondern auch durch geplante Umgehungsstraßen, wie die Verlegung der Kreisstraße ERH18, als Westumgehung des Ortes.

Bereits im Jahr 1964 beschlossen die Ortsteile Mailach und Fetzelhofen die gemeinsame Durchführung einer Flurbereinigung, bei welcher nach achtjähriger Vorarbeit 1972 die neuen Flurstücke zugeteilt werden konnten.

3.4.2 Siedlungsentwicklung Lonnerstadt

In der nachstehenden Abbildung (Kartenauszug Plan Urkaster), welche den Vergleich zwischen Urkataster und heutigem Kataster zeigt, ist zu erkennen, dass sich die Verkehrswege kaum verändert haben. Auch einige Straßennamen haben überdauert zum Beispiel die Badgasse, Mühlgasse. Schustergasse, Herrnstraße, Pfarrgasse und Hutergasse.

Hervorgehoben im Plan sind des weiteren, die Gebäude die im heutigen Kataster noch an der historischen Stelle stehen, an diese erinnern und somit das heutige Ortsbild noch immer prägen.

Der Grüne Markt und die Fischergasse wurden von der Hauptstraße und der Mühlgasse abgelöst. Die ehemalige Straße Grüner Markt, heute Hauptstraße, hat schon in der Urkataster Darstellung, die Hauptverkehrsader abgebildet. Die meisten der Gassen im Ortskern führen immer noch direkt zur Hauptstraße, die direkt zur Kreis- und Bundesstraße führt.



Abb. 24: Urkataster Lonnerstadt

Der historische Ortskern wird südlich durch die Weisach abgegrenzt.Im Wesentlichen ist sie auch heute noch die südliche Begrenzung für die bebaute Ortslage. Lediglich die Feuerwehr und zukünftig der Vollsortimenter liegen südlich der Weisach.

Erste kleinere Erweiterungen waren auf die Bereiche nördlich und nordöstlich im Anschluss zum historischen Ortskern begrenzt. Hier schließt direkt an den bereits historisch bebauten Bereich "An den Kellern" heute ein gemischtes Gebiet auch Schule, Kindergarten und Rathaus an. Sport- und Freizeiteinrichtungen liegen außerhalb des Untersuchungsgebietes in den Randbereichen des Siedlungsbereiches.

Die erste größere Siedlungserweiterung erfuhr Lonnerstadt in Richtung Osten, wo sich zuvor Ackerflächen befanden. Dieses Wachstum erfolgte zwischen den Jahren 1970 und 1980 durch eine geplante großflächige Wohnbauausweisung. Durch die großräumigen Neubaugebiete wuchs Lonnerstadt weit über die alten Dorfgrenzen hinaus. Außerdem erfolgte eine Abbruchwelle im alten Dorfkern, wo die typischen erdgeschossigen Wohnstallhäuser, durch Zweistockbauten ersetzt wurden.

Zwischen 1980 bis 1999 sind zusätzliche kleinere Bauflächen im Norden und westlich anschließend an den Ortskern hinzugekommen.

Nordwestlich des Ortskerns entwickelte sich dann mit mehreren größeren Bauabschnitten in jüngerer Vergangenheit (zwischen 1980 und 2019) eine weitere deutlich größerer zusammenhängende Siedlungserweiterungen.

Außerdem ist ein weiteres Baugebiet ab 2020 im Osten Lonnerstadts hinzugekommen.

Der Blick auf die untenstehende Karte verdeutlich, dass der Siedlungsbereich durch großflächige Wohnbebauung von Lonnerstadt enormes Wachstum in den vergangenen Jahrzehnten zu verzeichnen hat. Die zukünftige Entwicklung geht dann mit der Ansiedlung des Vollsortimenters südlich der kleinen Weisach nun in eine andere Richtung. Weitere Erweiterungen in diesem Bereich sind jedoch nicht geplant.

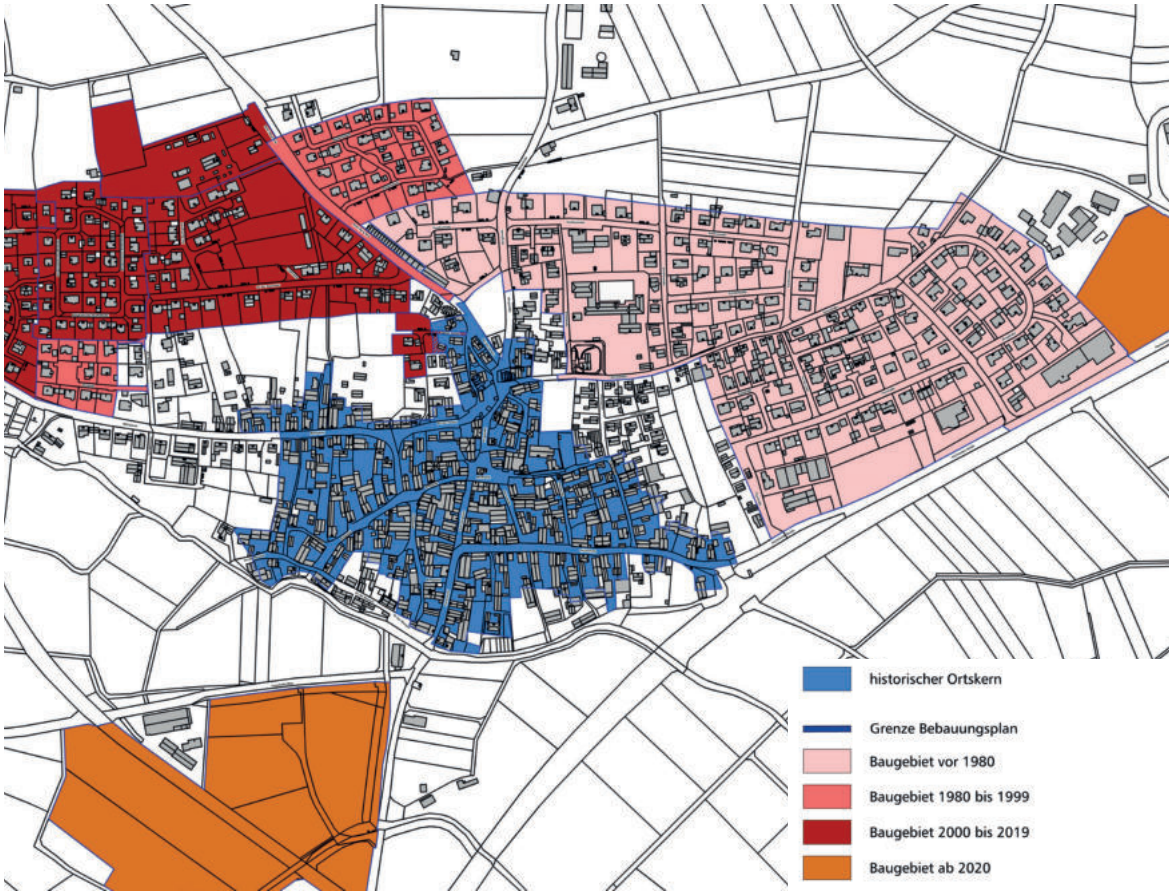


Abb. 25: Lonnerstadt Siedlungsentwicklung

3.4.3 Siedlungsentwicklung der Ortsteile

Ailsbach

Zuerst erwähnt wurde Ailsbach 1023, in der Grenzbeschreibung eines Wildbanns, eines besonderen königlichen Jagdrechts im Heiligen Römischen Reich Deutscher Nation und als kaiserliches Geschenk an das Bistum Würzburg, unter dem Namen Elesbach.

Das Dorf Ailsbach liegt auf einer Höhe von 288 Meter über dem Meeresspiegel im mittleren Bereich des fränkischen Keuper-Landes in einem kleinen Seitental der Kleinen Weisach. Der Ailsbach kommt aus westlicher Richtung und fließt entlang des Ailsbacher Weihers in südlicher Richtung durch den Ort und mündet schließlich in die Kleine Weisach.

Mitte des 15. Jahrhunderts wurden die Pfarrrechte auf das bambergisch-hochstiftliche Kirchenamt Höchstadt übertragen, wodurch Ailsbach zur Pfarrei Höchstadt gehörte. Da die Grundherren überwiegend protestantisch waren, wurde der Ort 1537, in der Reformzeit, der neu gebildeten evangelischen Pfarrei Lonnerstadt zugeführt.

Im Dreißigjährigen Krieg und im Pestjahr 1627 erlitten Ort und Bewohner hohe Verluste.

1864 gab es in Ailsbach nach Teilungsvorgängen 17 Anwesen. 1867 gehörte Ailsbach mit 109 Einwohnern, 64 Gebäuden und der Schule zur protestantischen Pfarrei Lonnerstadt und der politischen Gemeinde Fetzelhofen. 1952 lebten in Ailsbach 150 Einwohner in 20 Wohngebäuden, wovon viele Geflüchtete des 2. Weltkriegs waren.

1972 wechselte Ailsbach mit Teilen des ehemaligen Landkreises Höchstadt nach Mittelfranken. Im Zuge der Gemeindegebietsreform wurde das Dorf der Gemeinde Markt Lonnerstadt zugeordnet, wodurch es ebenfalls zur Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt an der Aisch zählt.

1978 lebten 105 Einwohnende im zur Gemeinde Lonnerstadt zählenden Dorf Ailsbach. 1987 lebten dort 94 Einwohnende in 51 Gebäuden.

Die lockere Dorfstruktur von Ailsbach hatte sich bis zur historischen Momentaufnahme im Urkataster von 1844 aus einer wohl zweikernigen Streusiedlung entwickelt. Diese wuchs zu drei verschiedenen Siedlungsbereichen, die voneinander getrennt lagen, wodurch keine gemeinsame Dorfmitte errichtet werden konnte. Dies führte jedoch

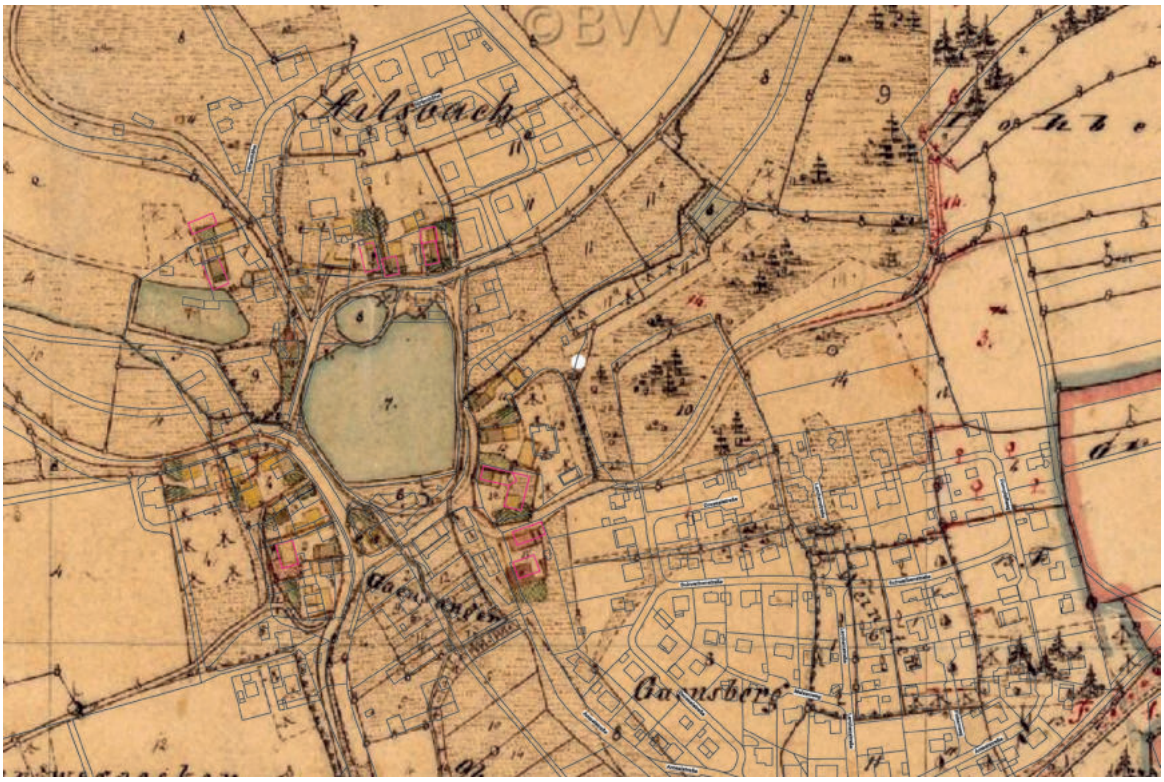


Abb. 26: Urkataster Ailsbach

nicht zu einer räumlichen Zersplitterung der Dorfstruktur, sondern zur Ausrichtung der Anwesen auf einen den Weiher umschreibenden Ortsweg. Im alten Ortskern wurden viele der historischen Wohn- und Wohnstallhäuser durch Neubauten ersetzt. Dennoch sind einige wenige historischen Gebäude noch heute im Bestand. Darunter finden sich auch drei Baudenkmäler. Ein ehemaliges Wohnstallhaus, das ehemalige Forsthaus sowie das ehemalige Schulhaus.



Abb. 28: Ehem. Schulhaus Ailsbach

Die Verkehrswege sind Großteils gleichgeblieben, sie haben sich lediglich in den Süden und Südwesten, des Ortes ausgeweitet, da sich auch in diese Richtung die neuere Wohnbebauung erstreckt. Vor allem im Südwesten in Richtung dem alten Dorfkern, hat sich die Bebauung stark ausgebreitet.

Die Siedlungsentwicklung im Ort Ailsbach begann im historischen Ortskern um einen Weiher. Die weitere Entwicklung erstreckt sich stark nach Südosten und etwas nach Norden, dort liegen Baugebiete aus den Jahren 2000 bis 2019.

Deutlich im aktuellen Kataster zu erkennen ist die Besonderheit der südöstlich gelegenen Siedlungserweiterung. Zunächst als Ferienhausgebiet geplant, wurden die kleinen Anwesen in den letzten Jahrzehnten zu Wohnhäusern umfunktioniert. Die kleinteiligen Strukturen sind dennoch zu erkennen und gleichzeitig gehen mit dieser Umnutzung auch Schwierigkeiten mit der Erschließung einher.

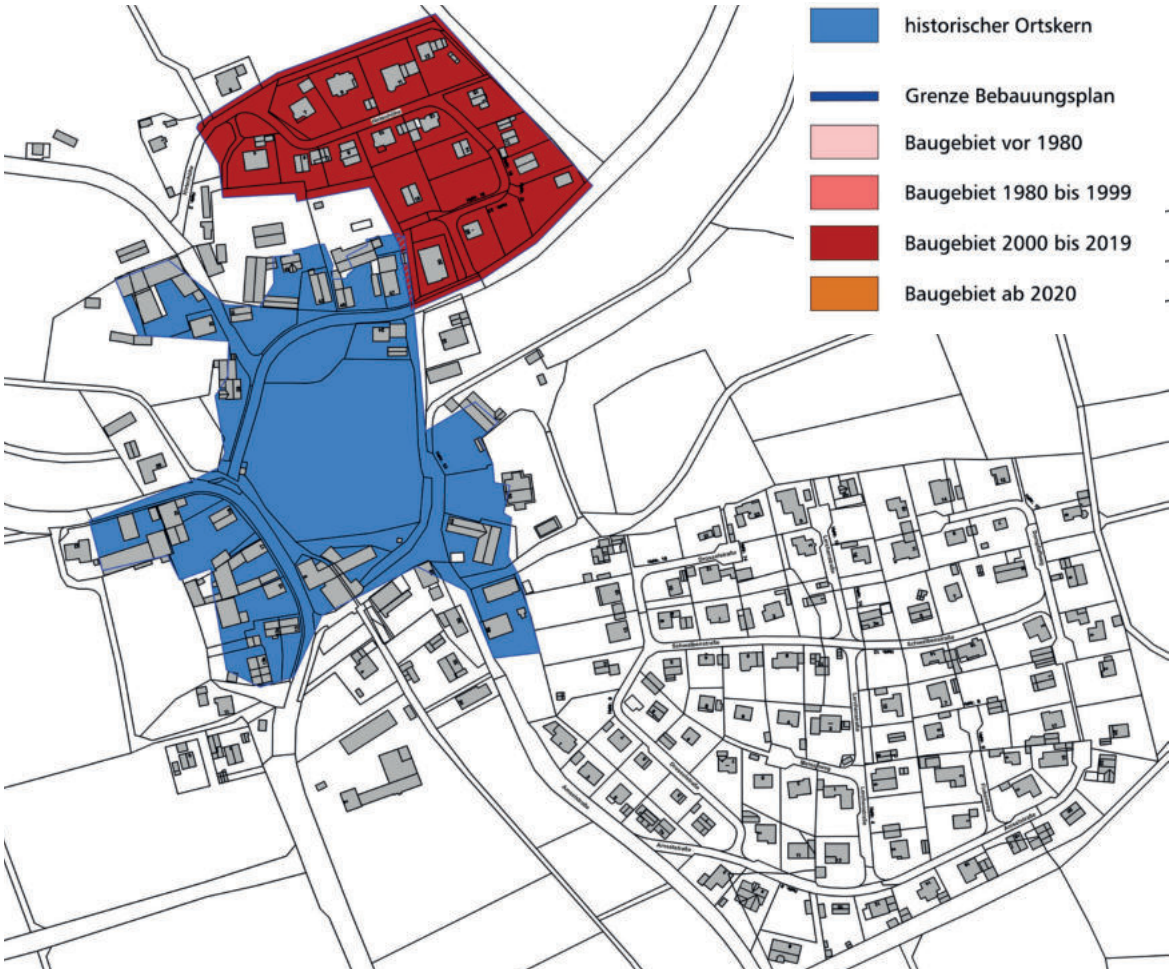


Abb. 27: Siedlungsentwicklung Ailsbach

Fetzelhofen

Der Ort Fetzelhofen wurde 1303 erstmals urkundlich erwähnt und gilt seit 1818 als Gemeinde mit der Ortsgemeinde Ailsbach. Die Gemeinde Fetzelhofen wurde am 31. Dezember 1971 aufgelöst und wurde am 1. Januar 1972 bei der Gemeinde Lonnerstadt eingegliedert. Somit bestand die Gemeinde Fetzelhofen 153 Jahre.

Die Vergleichsdarstellung zeigt, dass sich die Hauptverkehrswege im alten Ortskern des kaum verändert haben. Auch einige der Hauptgebäude, die bereits im Urkataster im Bestand waren, sind noch heute im Abgleich nachzuvollziehen. In Fetzelhofen ist die Scheune (Anwesen Fetzelhofen 11), ein Sandsteinquaderbau aus der Mitte des 19. JH als Baudenkmal eingetragen.

Im Vergleich mit dem historisch kleinen Ortskern ist zudem erkennbar, dass sich der Ort mit neu erschlossener Wohnbebauung stark Richtung Osten und Nordosten vergrößert hat.

Fast der komplette ursprüngliche Siedlungsbereich von Fetzelhofen, wird durch neue Bebauungspläne (2000 und 2019) abgedeckt. Auch die restliche Ausdehnung des Ortes, die vor allem in den Westen ging, geht aus Planungen zwischen 2000 und 2019 hervor.



Abb. 29: Urkataster Fetzelhofen

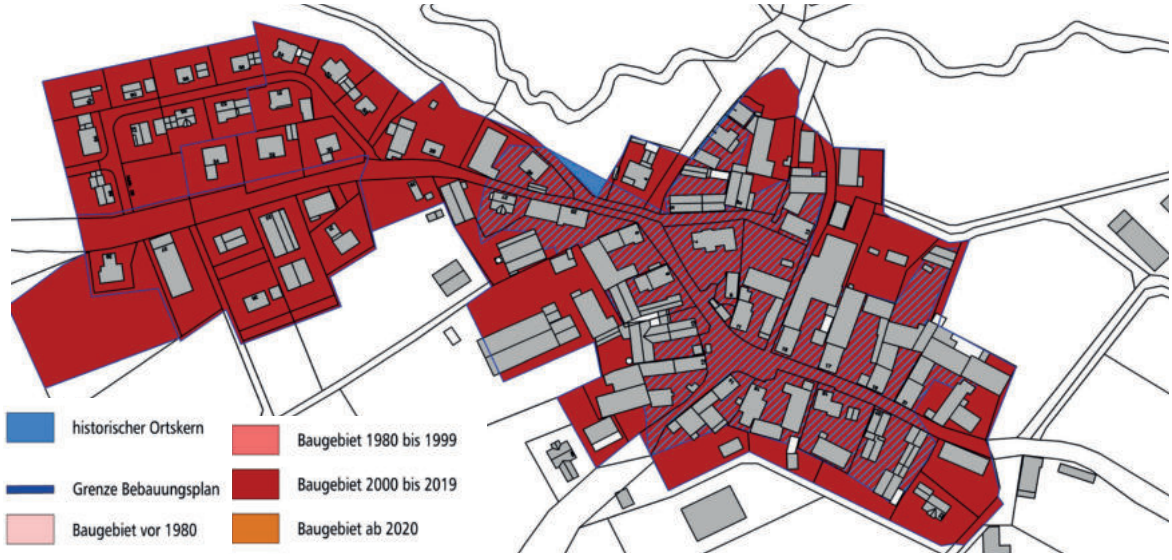


Abb. 30: Siedlungsentwicklung Fetzelhofen

Mailach

Der Ort Mailach wurde 1327 erstmals urkundlich erwähnt. Ab 1862 gehörte Mailach zum Bezirksamt Höchstadt an der Aisch und wurde 1978 nach Lonnerstadt eingemeindet.

Der Ort Mailach hat seine Verkehrswege der historischen Siedlung bis heute überwiegend übernommen. Nur wenige Bestandsgebäude zwischen der heutigen Ortsdurchfahrt und der Aisch haben die Jahrzehnte überdauert. Hierunter befinden sich ein Anwesen (Mailach 21), welches als Baudenkmal eingetragen ist. Die Siedlungsentwicklung in Mailach fand bis auf die Begrenzung im Süden durch die Aisch komplett um den historischen Ortskern statt. Insbesondere in nördlicher Richtung, hier wurde die Bebauung stark ausgeweitet. Es wurden neue Wohnbauflächen erschlossen und ehemalige Ackerfläche zu Wohngebieten umgewandelt.

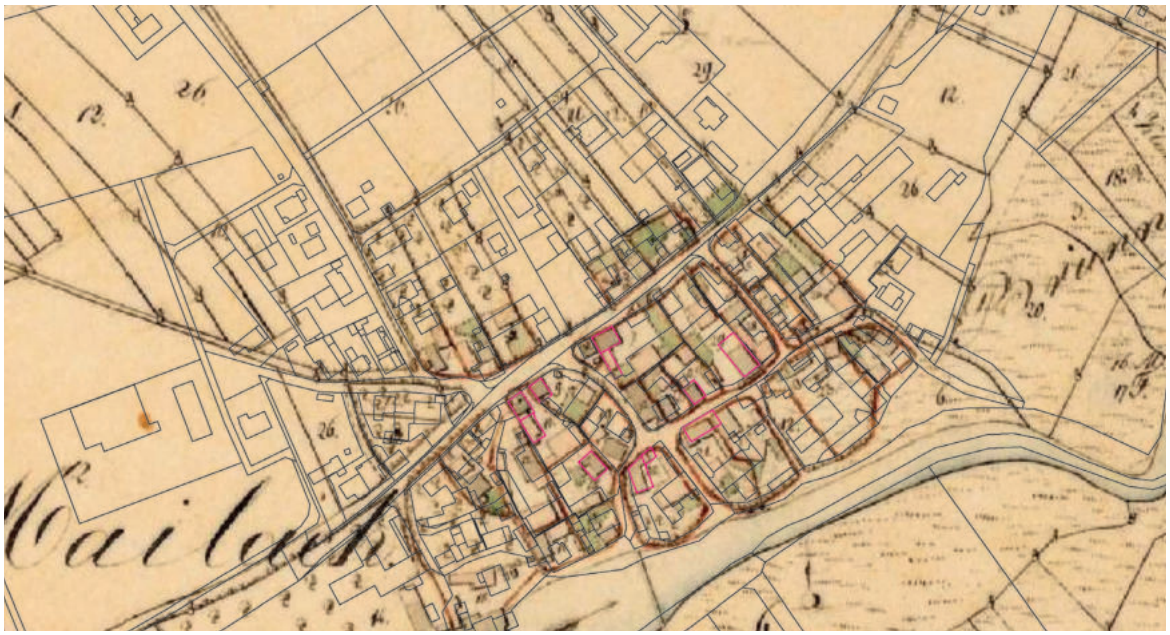


Abb. 31: Urkataster Mailach

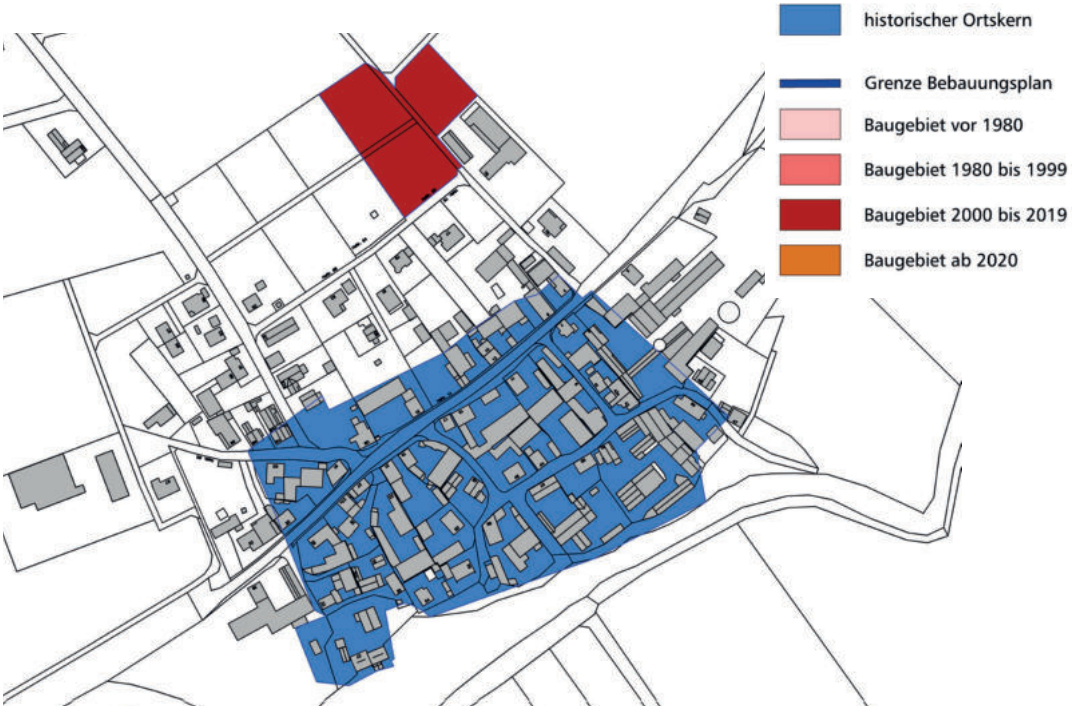


Abb. 32: Siedlungsentwicklung Mailach

3.5 Städtebauförderung

Der Markt Lonnerstadt ist seit 2001 in der Städtebauförderung aktiv und nach umfangreichen Vorbereitende Untersuchungen wurde 2002 ein Sanierungsgebiet mit Sanierungssatzung beschlossen.

Das bisherige Sanierungsgebiet "Altort Lonnerstadt" wurde als Grundlage für das aktuelle Untersuchungsgebiet verwendet und entsprechend den aktuellen Problemlagen erweitert (siehe Kap. 1.1).

Die dazu formulierten Maßnahmen und der daraus resultierende Rahmenplan bilden ebenfalls eine Arbeitsgrundlage für das vorliegende ISEK.

Zusammen mit der Verwaltung wurden dazu auch die vergangenen Jahre der Städtebauförderung insgesamt rekapituliert und evaluiert, welche Maßnahmen (öffentlich wie auch privat) bereits umgesetzt wurden, welche weiterhin für die zukünftige Entwicklung wesentlich sind und damit weiterhin Bestandteil der aktuellen Maßnahmenliste sein sollen und welche ggf. auf Grund veränderter Rahmenbedingungen nicht mehr im Fokus stehen (s. Abbildung 33 Sanierungsmaßnahmen).

Bereits umgesetzte Maßnahmen im Untersuchungsgebiet umfassen u.a. die Umgestaltung des Festplatzes am Bauhof (inkl. Erwerb der angrenzenden Fl.Nr. 21).

Zudem wurde die Neugestaltung der Herrnstraße, der Hutergasse, des Kriegerdenkmals, den Umgriff am Rathaus und den Parkplatz an der Schulstraße umgesetzt.

die Hutergasse wurde neugestaltet. Sanierungen sind zum Beispiel am Kleebauernhaus (inkl. Ausbau des ersten Obergeschosses) durchgeführt worden. Das Objekt wird mittlerweile vermietet und es sollen weitere Aufwertungen im Rückbereich künftige umgesetzt werden.

Sanierungsmaßnahmen wurden ebenfalls am bestehenden Rathaus, dem Brunnenhaus am Marktplatz, dem Storchennest, dem Jugendraum sowie der Kirchhofmauer (ohne Fördermittel) vorgenommen.

Ein weiterer Fokus lag auf der Zufahrt zur Kelleranlage/ des Kellerhauses, die ertüchtigt wurde. Zudem wurde der Fußweg zwischen Hutergasse und dem Marktplatz ertüchtigt und der Marktplatzes wurde gestalterisch aufgewertet. Außerdem wurde der verkehrsberuhigte Bereich am Ortseingang zur Mühlgasse geschaffen.

Einige Projekte stehen weiter auf der Agenda der Marktgemeindeverwaltung, konnten jedoch aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen (noch) nicht umgesetzt werden und fließen somit wieder in die weitere Arbeit des vorliegenden ISEKs ein.

Auf Sanierungsgebiet und Sanierungssatzung aufbauend, wurde 2020 eine Gestaltungsfibel zum Fassadenprogramm als Kommunales Förderprogramm (KFP) aufgesetzt und beschlossen. Die Fibel soll als Anregung für Hauseigentümer:innen im Sanierungsgebiet dienen. Das KFP bietet die Möglichkeiten für eine architektonische Beratung ihrer historischen Bestandsgebäude. Je nach Maßnahme besteht die Option auf finanziellen Zuschuss. Bisher wurden die Beratungen durch das Büro Müller-Maatsch betreut. Nach Abschluss des aktuellen ISEK Prozesses soll das KFP mit Beratungen weitergeführt und an ein neues Büro übertragen werden.

Das Ergebnis von Beratungen und Sanierungen ist heute bereits im Ortsbild von Lonnerstadt deutlich zu erkennen. Einige historische Objekte wurden augenscheinlich in den vergangenen Jahren erfolgreich und ortstypisch saniert und die gestalteten öffentlichen Bereiche bieten mehr Aufenthaltsqualität.

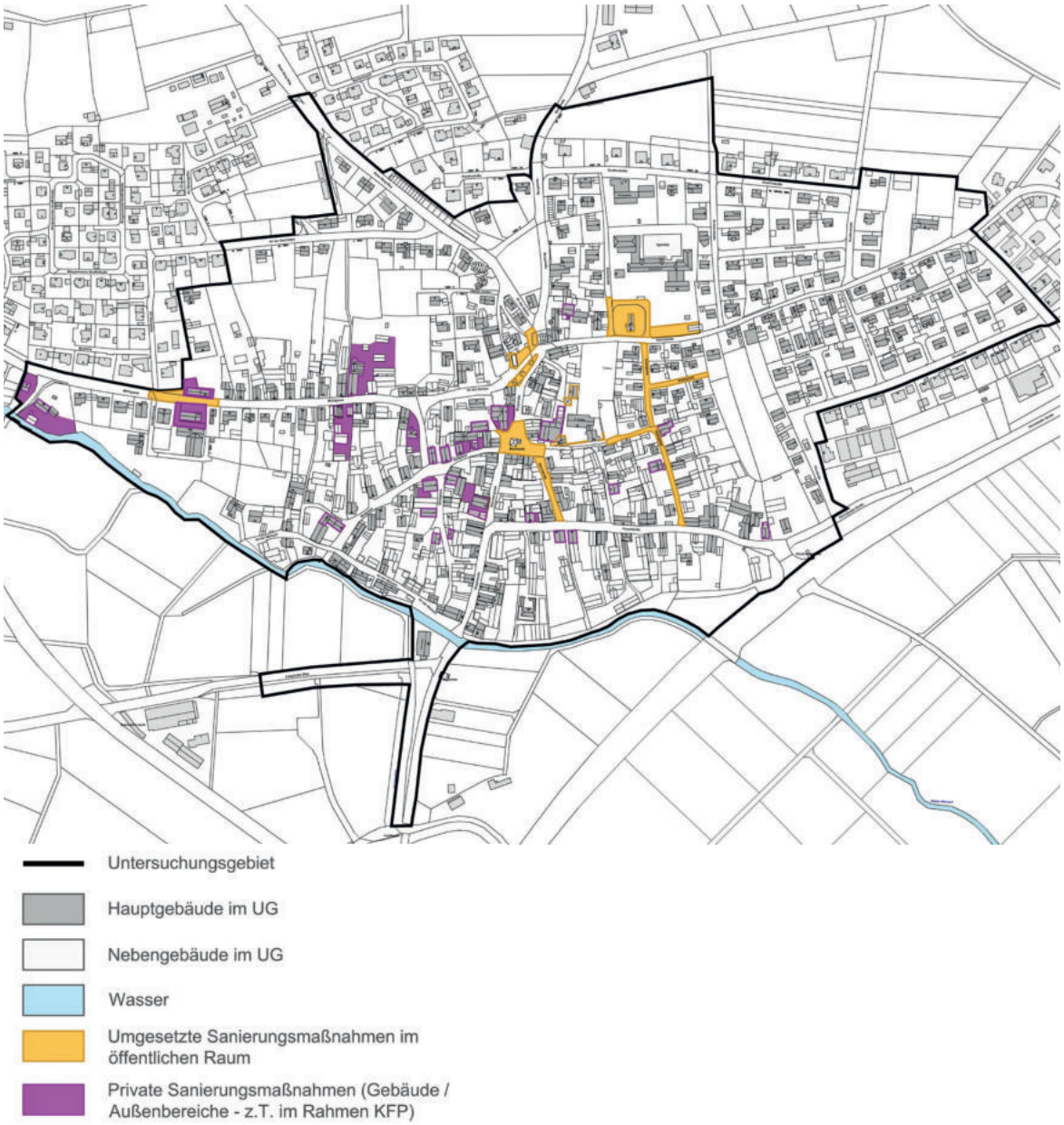


Abb. 33: Sanierungsmaßnahmen bisher (öffentlich und privat) - mit und ohne Städtebauförderung



4 BESTANDSANALYSE

4.1 Siedlungsstruktur und städtebauliche Anlayse

Nachfolgend werden die wesentlichen städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten von Lonnerstadt dargestellt, ausgewertet und kurz interpretiert.

Die zentralen Aussagen können dem Plan Städtebau und Denkmal entnommen werden, der im Anhang auch im Maßstab 1:1.000 vorliegt.

4.1.1 Siedlungsstruktur

Die historische Siedlungsstruktur lässt sich heute noch in vielen Teilbereichen des Ortskerns sehr gut ablesen. Wie bereits in Kapitel 3.4.2 in der Überlagerung des Urkatasters mit der heutigen Katastergrundlage gezeigt und beschrieben, sind im engen historischen Ortskern insgesamt eine Vielzahl an historischen (Haupt-) Gebäuden noch heute in ungefährer Größe und Form zu erkennen.

Genauso verhält es sich mit den Straßenzügen der historischen Siedlung. Diese sind im zentralen Bereich noch überwiegend vorhanden. So bestehen Bergstraße, Badgasse und Schustergasse, Herrnstraße und Pfarrgasse bereits im Urkataster mit entsprechenden Bezeichnungen. Die heutige Hauptstraße entspricht dem ursprünglichen Straßenbereich Grüner Markt. Der heuti-



Abb. 34: Städtebau

gen Achse Mühlgasse und an den Kellern ist im Urkataster dagegen noch keine Bezeichnung zugeordnet, der Straßenzug kann jedoch deutlich abgelesen werden. Lediglich im Kreuzungsbereich der beiden Straßen wurde im Laufe der Jahre ein mittig stehendes Gebäude mit Grundstück zurückgenommen. Vermutlich ist dies auf das erhöhte Verkehrsaufkommen der vergangenen Jahrzehnte zurückzuführen. Nach Schaffung der Ortsumgehung, besteht nun das Potenzial diesen Straßenbereich wieder zu reduzieren, neu zu gestalten und ggf. im Kreuzungsbereich auch an die Historie zu erinnern.

Neben dem beschriebenen historisch gewachsenen Ortskern um die Pfarrkirche erweiterte sich der Hauptort Lonnerstadt besonders in den Jahren nach dem zweiten Weltkrieg. Vor allem östlich der Hutergasse, und auch nordwestlich des historischen Bereiches entstanden wie bereits in Kapitel 3.4. ausführlicher beschrieben, in den letzten Jahrzehnten mehrere, für die Entstehungszeiten typisches Wohnbaugebiete mit durchschnittlich großen Grundstücken. Hier wird die gewachsene und eng bebaute Struktur durch geradlinig geplante Straßenzüge und geordnete Grundstücksverläufe aufgelöst.

4.1.2 Bebauungsdichte

Hinsichtlich der baulichen Dichte kann anhand des nachstehenden Planauszuges zur Städtebaulichen Struktur und Dichte abgelesen werden, dass diese in Lonnerstadt im UG am größten ist.

Die historisch gewachsenen, enger bebauten Strukturen liegen wie vorab beschrieben im Ortskern zwischen Badgasse im Westen und Hutergassen im Osten. An der heutigen Mühlgasse und Hauptstraße sind noch heute größere Grundstücke von Hofanlagen zu erkennen, die noch heute weniger dicht bebaut sind. Im Vergleich zwischen Urkataster und heutiger Bebauung ist deutlich zu erkennen, dass die kleinteiligen Grundstücke im Laufe der Entwicklung mit vielen Nebengebäuden stark nachverdichtet wurden. Damit prägen noch heute viele große Scheuen die Quartiere zwischen den innerörtlichen Verbindungsstraßen.

Dennoch ist hervorzuhaben, dass es in Lonnerstadt auch innerhalb der dicht bebauten Strukturen einige Grün- und Freiflächen gibt, die zum Teil in öffentlicher Hand sind und zum anderen freie private Grundstückflächen umfassen. Zum einen ist hier der Grünbereich an den Kellern in der zentralen Ortsmitte mit dem anschließenden Spielplatzbereich zwischen An den Kellern und Bergstraße zu nennen. Weiterhin ist das Rathaus mit einer Grünfläche eingefasst und geht nach Süden Richtung Pfarrgassen in den alten Friedhof mit Grünstrukturen über.

Größere private Frei-/Brachflächen befinden sich zwischen An der Steinleiten und der Mühlgassen. Diese umfassen großzügige Grünstrukturen, einen Verbindungsweg sowie großzügigen grünen Privatgrund, der zum Teil noch als Gartenflächen-



Abb. 35: Städtebauliche Struktur



Abb. 36: An den Kellern



Abb. 37: Freifläche An der Steinleiten

genutzt wird. Ein weiterer grüner Bereich liegt zwischen Hutergasse und der Flurstraße. Diese Grünfläche, wird in großen Teilen augenscheinlich als Koppel genutzt.

Hervorzuheben sind die, südlich an den Siedlungsbereich anschließenden, Grünstrukturen an der Weisach. Durch zum Teil bestehende Wege, ist dieser Grünbereich für die Bewohner:innen gut erreichbar und erlebbar. Diese Wegebeziehung sollten für die Zukunft weiterentwickelt werden um den Zugang zu Grünstrukturen zu sichern.

In den neueren Siedlungsbereichen ist eine deutliche Auflockerung in der Bebauung zu erkennen, was auf die überwiegende Wohnfunktion mit klassischer Einfamilienhausbebauung zurückzuführen ist. Dichtere Bebauung mit Reihenhausquartieren, Mehrparteiengebäuden, größere Auflockerungen oder Grünstrukturen sind hier nicht zu finden.

Südlich des historischen Siedlungsbereichs, der hier durch die Weisach begrenzt wurde, ist auch bisher keine großflächige Bebauung vorzufinden. Lediglich das Feuerwehrhaus ist südlich der Weisach errichtet worden und zukünftig wird mit dem Vollsortimenter eine Erweiterung in Richtung der Umgehungsstraße realisiert.

Als öffentlicher Platz ist der Marktplatz in direkter Nähe zu dem Grünbereich An den Kellern und der Kirche verzeichnen. Dieser wurde bereits mit Mitteln der Städtebauförderung saniert und gestaltet. Ein wichtiger Treffpunkt für die Lonnerstädter Bevölkerung ist auch der Kellerbereich, der durch den Felsenkellerverein gepflegt und belebt wird.



Abb. 38: Grünbereich Weisach

Weiterhin wird die Straßenaufweitung Mühlgasse/ An den Kellern als Platz für Festivitäten im Ort genutzt.



Abb. 39: Kreuzung Mühlgasse

Im Rahmen der Städtebauförderung wurde der Festplatz am Bauhof gestaltet. Des Weiteren sind größere versiegelte Flächen im Marktgemeindegebiet lediglich als Parkplätze vorhanden.

4.1.3 Ortsbild und Denkmal

Im UG und im historischen Ortskern dominieren meist ein bis dreigeschossige Gebäude mit Nebengebäuden auf kleinen Grundstücken das Erscheinungsbild. Viele historische Wohn(-stall) gebäude mit Satteldächern stehen giebelständig zur Straße hin und sind mit Nebengebäuden zu Hofanlagen errichtet.



Abb. 40: Wohnhaus Pfarrgasse 1

Es befinden sich auch einige Walmdächer, Mansarddächer und Halbwalmdächer in Lonnerstadt, diese wurden vorwiegend für Gebäude mit besonderer Funktion eingesetzt.

Teile der Hauptgebäude sind vielfältig mit sichtbaren Fachwerk in den oberen Bereichen ausgeführt. Gleichzeitig ist das Fachwerk auch bei einigen Objekten bereits verputzt und derzeit nicht ersichtlich.

Nebenanlagen oder Torpfosten sind oftmals mit Sandsteinquadern errichtet worden.

Dazwischen sind vorwiegend an Mühlgasse und südlich entlang der Hauptstraße einige wenige größere Geschäftsgebäude mit größeren Grundstücken vorzufinden (Gaststätte, Betriebsgebäude).

Das Ortsbild von Lonnerstadt weist keine durchgehend einheitliche Prägung auf. In den Siedlungsbereichen zeigen sich deutlich die verschiedenen Entwicklungsphasen im Ortsbild. Dennoch sind im engen Ortskern noch einige (bereits sanierte) Objekte zu finden, die das historische Ortsbild widerspiegeln. Diese sind im vorstehenden Plan als ortsbildprägend markiert. Darunter fallen auch einige Baudenkmäler, die zum Teil bereits im Rahmen des Fassadenprogramms (als Kommunales Förderprogramm) saniert wurden.

Beispielhaft als Besonderheiten hervorzuheben ist zum einen das Schloss, erbaut im 15./16. Jh., als eines der wenigen Objekte die den verheerenden Brand überstanden haben. Der Sandsteinquaderbau mit zwei Geschossen ist derzeit in privater Hand und eine Sanierung für die Zukunft ist angedacht.



Abb. 41: Schloss

Eine weitere Besonderheit ist das Mühlengehöft am westlichen Ortseingang. Es besteht aus einem zweigeschossigen Wohnhaus mit Satteldach und Fachwerkobergeschoss, wie es in Lonnerstadt vielfach zu finden ist. Mittlerweile wurde dort, ergänzend zur Mühle, ein Mühlenladen mit Café neu gebaut.



Abb. 42: Mühle

Aber auch einige private Anwesen, sind für die Geschichte von Lonnerstadt prägend. Zum Teil sind an diesen entsprechenden Hinweistafeln versehen. Ein weiteres Objekt ist z.B. die Mühlgasse 9, ein zweigeschossiges, giebelständiges Wohnhaus mit Krüppelwalmdach und Zierfachwerk, das bereits umfangreich saniert wurde, und als beispielhaft gelungene Sanierung mit Erhalt des Ortsbildes herangezogen werden kann.



Abb. 43: Wohnhaus Mühlgasse

In den letzten Jahrzehnten wurde augenscheinlich eine größere Zahl von "Fassadensanierungen" durchgeführt. Mehrheitlich wurden dadurch ortsbildprägende Objekte ortstypisch saniert, sodass die gestalterische Qualität im Ortsbild unterstützt wird. Jedoch sind auch einige historische Bauten bereits überformt bzw. durch Neubauten ersetzt. Im Ortskern wechseln sich ortsbildprägende Gebäude und nicht ortsbildprägende Gebäude ab, zum Teil befinden sich Neubauten in den historisch gewachsenen Strukturen.

Von den ca. 390 Hauptgebäuden im UG nach § 141 BauGB wurden 23 als "ortsbildprägend" eingestuft. Ergänzend wurden ca. 5 Nebengebäude als "ortsbildprägend" charakterisiert (im Plan blau schraffiert). Diese decken sich entsprechend zum Teil mit den Baudenkmälern.

Viele historische und ortsbildprägende Hauptgebäude bestehen im Bereich Marktplatz, Badgasse, Mühlgasse und Pfarrgasse. Hierunter sind ebenfalls insgesamt 29 Baudenkmäler. Besonders hervorzuheben sind hier mitunter das Schloss, das ehemalige Gasthaus am Marktplatz 2 und 3, die Evang.-Luth. Pfarrkirche sowie das Mühlengehöft. Weiterhin sind noch einige Wohn(stall)häuser und Hofanlagen zu finden.

Im Planauszug zu Beginn des Kapitel sind Bau- und Bodendenkmäler verzeichnet, die noch heute Zeuge der historischen Entwicklung sind und die besonders für städtebauliche Struktur stehen und für die Zukunft erhalten werden sollen.

4.1.4 Bauzustand und Leerstand

Zum Bauzustand der Gebäude (Hauptgebäude und einige prägende Nebengebäude) im Untersuchungsgebiet lassen sich die folgenden Aussagen treffen:

- Die Kategorie 1 (sehr gut/gut) ist selbsterklärend.
- Gebäudezustand 2 (Modernisierung/ Unterhalt/ Teilsanierung) wurde gewählt, wenn keine grundlegenden Eingriffe in die Substanz des Gebäudes erforderlich sind, aber umfangreiche Modernisierungsarbeiten (z. B. Dach, Fassade, Fenster) für eine weitere dauerhafte Nutzung notwendig sind.
- Die Kategorie 3 (Komplettsanierung) erweitert die Kategorie 2 um die grundlegenden Eingriffe. Für ca. 77 % der Gebäude ist somit kein Handlungsbedarf im Rahmen der Städtebauförderung festzuhalten; für rund ein Fünftel der betrachteten Gebäude besteht entsprechender Handlungsbedarf.

Die erforderlichen und möglichen Gebäudesanierungen tragen zu einer gestalterischen Verbesserung bei und somit zur Stärkung des Ortskerns. Der Einsatz bzw. die Fortführung des kommunalen Förderprogramms ("Fassadenprogramm") ist ein geeignetes Mittel, die Privateigentümer in finanzieller und gestalterischer Hinsicht bei den Sanierungsmaßnahmen zu unterstützen. In Lonnerstadt werden im Rahmen der laufenden Städtebauförderung bereits seit 2020 private und kommunale Beratungen durch

Gebäudezustand	Anzahl Gebäude	Anteil in Prozent
Sehr gut / gut	299	77,0
Modernisierung / Unterhalt / Teilsanierung erforderlich	81	21,0
Komplettsanierung erforderlich	10	2,0
Gesamtanzahl untersuchte Gebäude	390	100
davon Teilleerstand	28	7,0

Tabelle 2: Gebäudezustand

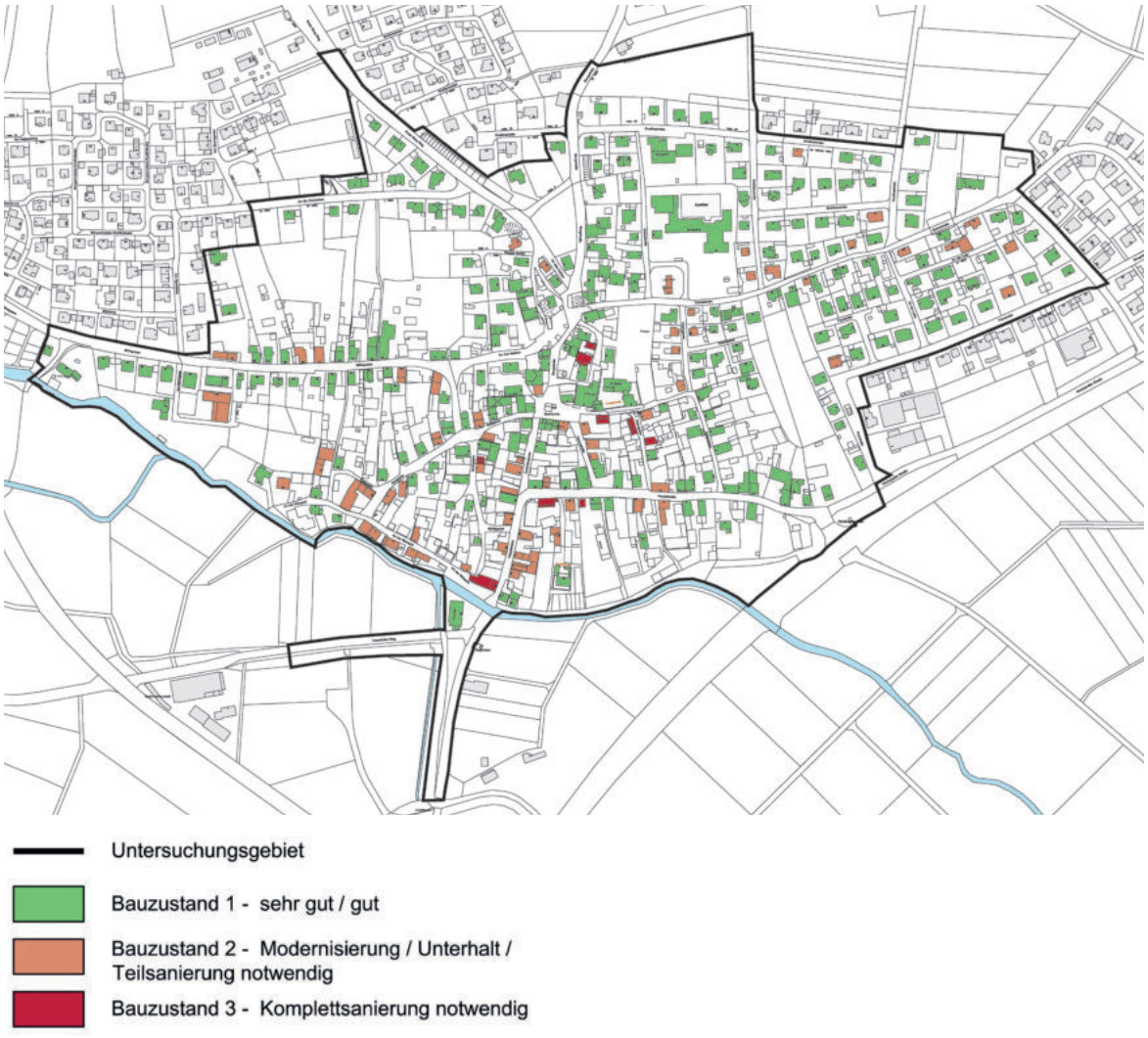


Abb. 44: Bauzustand

ein Architekturbüro durchgeführt. Mit Abschluss des vorliegenden ISEK und dem Beschluss soll auch diese Förderprogramm fortgeführt werden.

Im Detail wurden rund 390 Hauptgebäude im UG untersucht, von denen 28 Gebäude leer stehen. Auch außerhalb des UG wurden von der Kommune noch zwei Leerstände angegeben. Die Anzahl der (Teil-)Leerstände beruht auf den augenscheinlichen Bestandsaufnahmen und einigen Informationen aus der Verwaltung. Der Leerstand konzentriert sich im Wesentlichen auf den Ortskern. Hier gibt es in der Bachgasse sowie im Quartier zwischen Pfarrgasse und Herrnstraße deutliche Häufungen. Gerade diese Bereiche sollten im Fokus stehen und bspw. mit Machbarkeitsstudien genauer für die zukünftige Entwicklungen betrachtet werden. Weiterhin befinden sich zwei Leerstände im östlichen Siedlungsbereich sowie ein gewerblicher Leerstand an der Höchstädter Straße.



Abb. 45: Sanierungsbedarf

Werden regelmäßige bzw. notwendige Bauunterhaltmaßnahmen und Sanierungen ausgelassen, so ist mit weiteren Leerständen zu rechnen. Ebenso kann durch die Altersstruktur der Bewohner:innen von Wohnungen auf eine Leerstandsgefährdung geschlossen werden. Hierzu zählen

Haushalte, deren Bewohner:innen über 75 Jahre alt sind.

Weiterhin zu betrachten sind die Baulücken und geringfügig bebauten Grundstücke. Diese sollten zusammen mit den Leerständen in einem Flächenmanagement erhoben und katalogisiert werden. Innerhalb des UG liegen als geringfügig bebaute bzw. unbebaute Grundstücke der Bereich der Fl.Nr. 404 und 405 zwischen Hutergasse und Flurstraße, der Bereich zwischen An der Steinleiten und Mühlgasse sowie Grundstücksflächen zwischen Roter Berg Weg und An der Steinleiten.

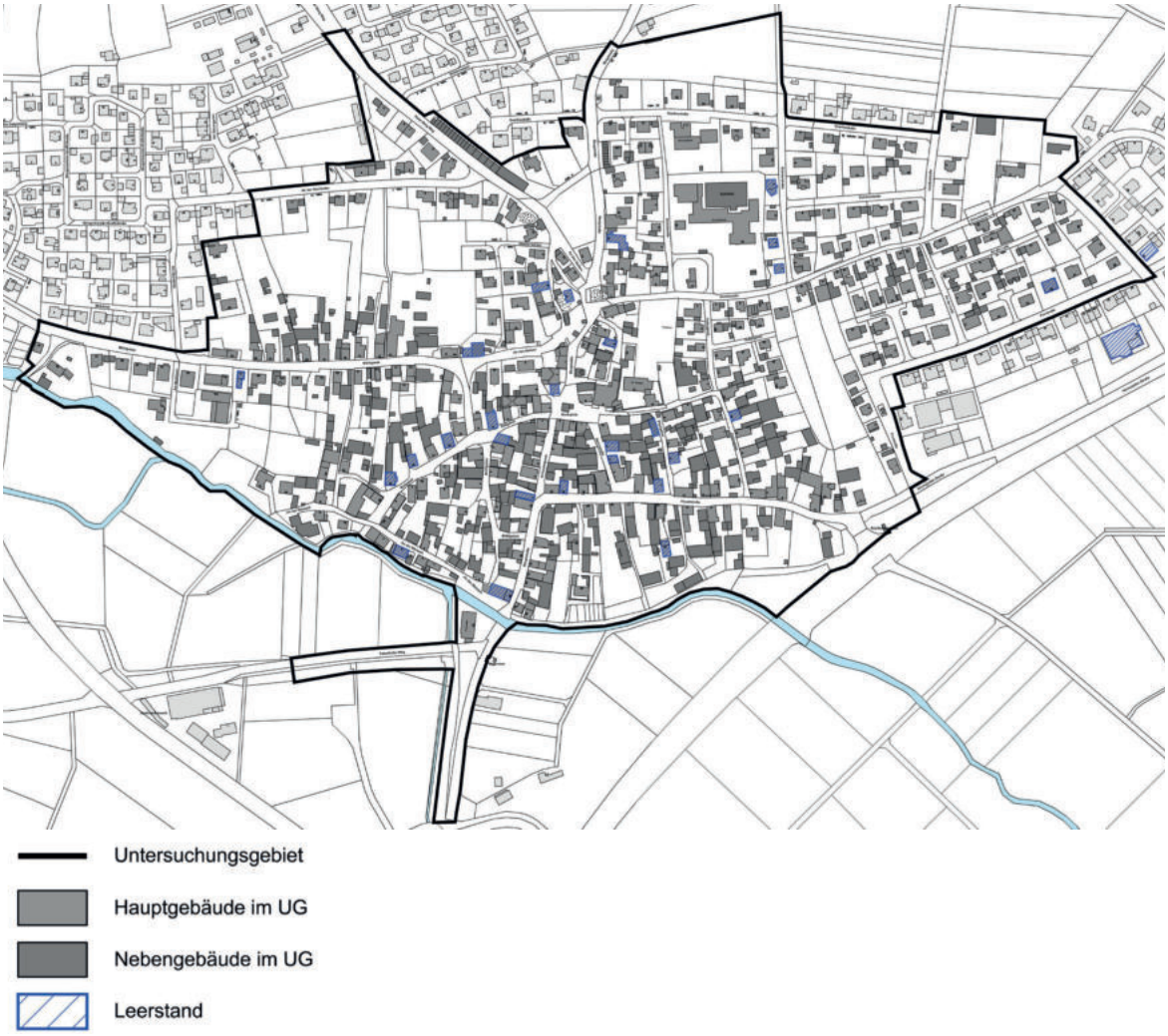


Abb. 46: Leerstehende Hauptgebäude

4.2 Verkehr

Der Markt Lonnerstadt profitiert zum einen durch seine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz und zum anderen von seiner Nähe zu den umliegenden zentralen Orten wie Höchstadt a.d.Aisch, Neustadt a.d.Aisch, Herzogenaurach, Burgebrach und Erlangen, in denen sich attraktive Arbeits- und vielfältige Versorgungsangebote befinden. Eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Orte, aber auch die Anbindung der Ortsteile an den Hauptort (und den zukünftigen Vollsortimenter) gilt es für alle Personengruppen sicherzustellen. Dabei spielen neben dem motorisierten Individualverkehr, ÖPNV, Barrierefreiheit, kurze Wege sowie Rad- und Fußverkehr eine wichtige Rolle.

Im Rahmen der Online-Befragung stimmten knapp 90% der Teilnehmenden der Aussage zu, dass der Markt Lonnerstadt über eine gute Straßenanbindung verfügt. Etwas mehr als die Hälfte der Befragten gab an, dass die Bushaltestellen in Lonnerstadt gut erreichbar sind. Auch das Radwegenetz wird von nur ca. 50% der Teilnehmenden als gut angesehen. Der Ausbau des Gehwegenetze und das Nahverkehrsangebot werden von den meisten Teilnehmenden (ca. 70%) als nicht gut befunden.

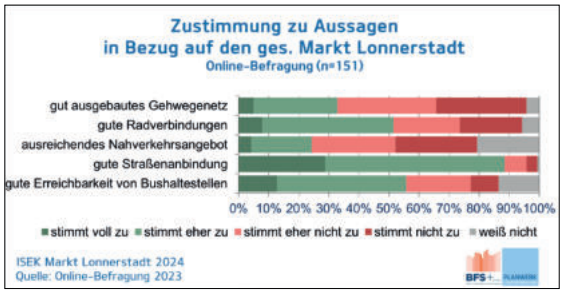


Abb. 47: Online-Umfrage, Zustimmung zu Aussagen zum Thema Verkehr

4.2.1 Verkehrsnetz, Verkehrslast

Durch den südöstlichen Teil des Marktes Lonnerstadt verläuft die B470, die eine hohe Verkehrslast mit sich bringt. Da die B470 den Ortsteil Mailach durchquert führt diese dort zu einer hohen Lärm- und Verkehrsbelastung. Die durchschnittliche Verkehrsstärke auf der B470 liegt in Mailach laut BAYSIS bei 4.354 Fahrzeugen, wovon sich 555 dem Schwerverkehr zuordnen lassen (Stand 2022). Eine Umgehung für Mailach ist in Kombination einer Umgehung für Uehlfeld im Projektinformationssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan 2030 unter dem weiteren Bedarf aufgeführt.

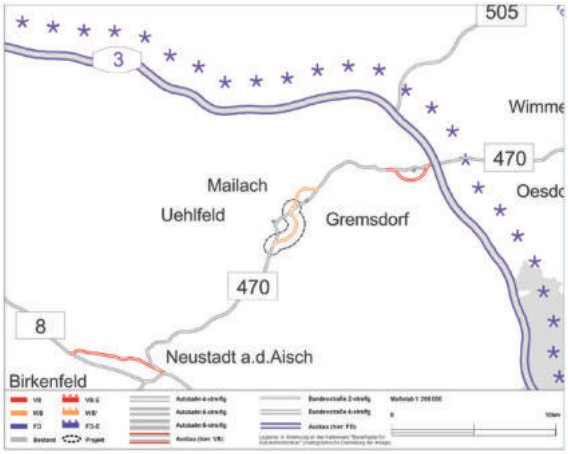


Abb. 49: Lage der Maßnahme, Projektinformatiosnssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan 2030

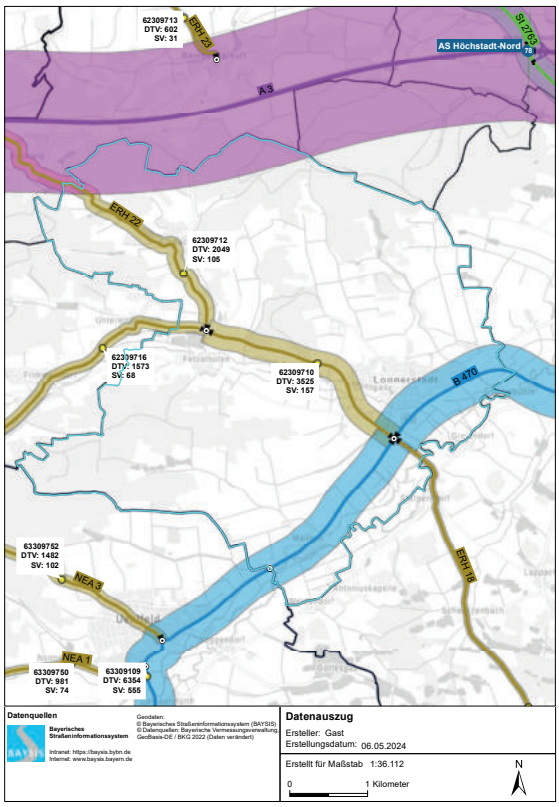


Abb. 48: Ausschnitt Verkehrsmengenatlas BAYSIS 2024, Verkehrszählung 2022

Über die B470 ist der Markt Lonnerstadt an die A3 und somit an das deutschlandweite Autobahnnetz angebunden. Die Kreisstraße ERH18 verbindet den Hauptort mit dem Ortsteil Fetzelhofen. Bei Fetzelhofen trifft die ERH18 auf die ERH22, welche durch den Ortsteil Ailsbach führt. Anwohner:innen zufolge wird die Ortsdurchfahrt von mehreren Verkehrsteilnehmenden als Abkürzung zur A3 genutzt, aufgrund einer aktuell vorherrschenden Umleitung auch von Schwerlastverkehr, was wiederum eine erhöhte Verkehrsbelastung mit sich bringt. Die durchschnittliche Verkehrsstärke lag 2022 in Ailsbach bei 2049, wovon 105 dem Schwerlastverkehr zugeordnet wurden. Auf Höhe der Hausnummer 29 (ortsbildprägendes Denkmal) befindet sich eine Bodenwelle. Darüberfahrende Lkws verursachen eine andauernde Belastung mit Auswirkungen auf den Baubestand und die Wohnqualität. Während des Ortsspaziergang wurde bereits über mögliche Schritte zur Bewertung des tatsächlichen Verkehrsflusses diskutiert. Diese beinhalten u.a. eine Verkehrszählung sowie Geschwindigkeitsmessung. Zur Geschwindigkeitsreduzierung am Ortseingang könnte auch eine Verkehrsinsel beitragen, ebenso wäre eine Sperrung für Schwerlastverkehr denkbar.



Abb. 50: Ausschnitt Verkehrsmengenatlas BAYSIS 2024, Umgehung Mailach

Aufgrund der bisherigen innerörtlichen Lage des Bauhofs im Markt Lonnerstadt (Hauptstr. 19) kommt es auch hier zu einer Verkehrsbelastung. Zudem ist die Fläche für LKW hier begrenzt. Um die innerörtliche Verkehrsbelastung zu reduzieren, wäre eine Verlegung des Bauhofs an den Rand des Hauptortes möglich. Durch die freiwerdende Fläche werden neue Möglichkeiten zur Innenentwicklung geschaffen.

4.2.2 Ruhender Verkehr

Im Hauptort Lonnerstadt wird überwiegend im öffentlichen Raum entlang der Straßen geparkt. Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich außerdem am Rathaus, in der Schulstraße, in der Mühlgasse und am Marktplatz. Die Parkdruck in der Mühlgasse ist vor allem bei Veranstaltungen im Gasthaus (Mühlgasse) und der Kirchweih hoch. Dies wurde auch in den Beteiligungsformaten deutlich. Die Parkplatzsituation am Marktplatz ist ebenfalls angespannt. Die Anzahl der benötigten Parkplätze überwiegt die Anzahl der vorhandenen Parkplätze. (Kurzzeit-)Parkplätze am Marktplatz werden u.a. von Patient:innen des Hausarztes sowie der kommenden Physiotherapiepraxis benötigt, aber z.B. auch von den Anwohnenden eines Mehrfamilienhauses, welche über keine hauseigenen Stellplätze verfügen. Auf den Parkplätzen am Brunnen beträgt die Höchstparkdauer zwischen 6 – 20 Uhr zwei Stunden. Zur Reduzierung des Parkdrucks gibt es verschiedene Möglichkeiten. Generell gibt es in Lonnerstadt einige vermeintlich leerstehende Scheunen, die nicht genutzt werden. Im Rahmen einer Bestandsaufnahme können diese erhoben werden und als potenzielle Parkmöglichkeiten in Betracht gezogen werden.



Abb. 51: Parksituation Marktplatz

4.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Hauptort Lonnerstadt und den drei Ortsteilen steht ein Angebot des öffentlichen Personennahverkehr zur Verfügung. Im Hauptort gibt es insgesamt drei Bushaltestellen, zwei befinden sich in der Hutergasse (Volksschule) und der Hauptstraße. Seit Dezember 2023 ist eine dritte Bushaltestelle im Neubaugebiet (Mühlgasse West) in Betrieb, welche gut angenommen wird. Im Ortsteil Fetzelhofen befindet sich eine Bushaltestelle am Ortseingang, im Ortsteil Ailsbach an der Ortsdurchfahrt am Weiher. Für die Mehrheit der Einwohnenden im Markt Lonnerstadt sind die Bushaltestellen in einem Radius von 500m fußläufig erreichbar. Der Markt Lonnerstadt ist mit den Buslinien 127, 243 und 245 an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Die Linie 127 verbindet den Ortsteil Mailach und den Hauptort Lonnerstadt ganztägig und stündlich mit dem Mittelzentrum Höchstadt sowie Neustadt (Aisch). Ab Neustadt/Aisch besteht ein S-Bahnanschluss nach Nürnberg. Höchstadt ist mit der Linie 127 innerhalb von 5 Minuten von Lonnerstadt aus zu erreichen. Samstags fährt die Linie ebenfalls stündlich, an Sonn- und Feiertagen im Zweistundentakt. Darüber hinaus fährt von Montag bis Samstag die Expresslinie 203E, welche innerhalb von 40 Minuten Höchstadt mit Erlangen verbindet. Die Linie 243 fährt im Stundentakt den Ortsteil Mailach an und fährt weiter nach Höchstadt (8 Minuten Fahrzeit). Über die Linie 245 sind die Ortsteile Ails-

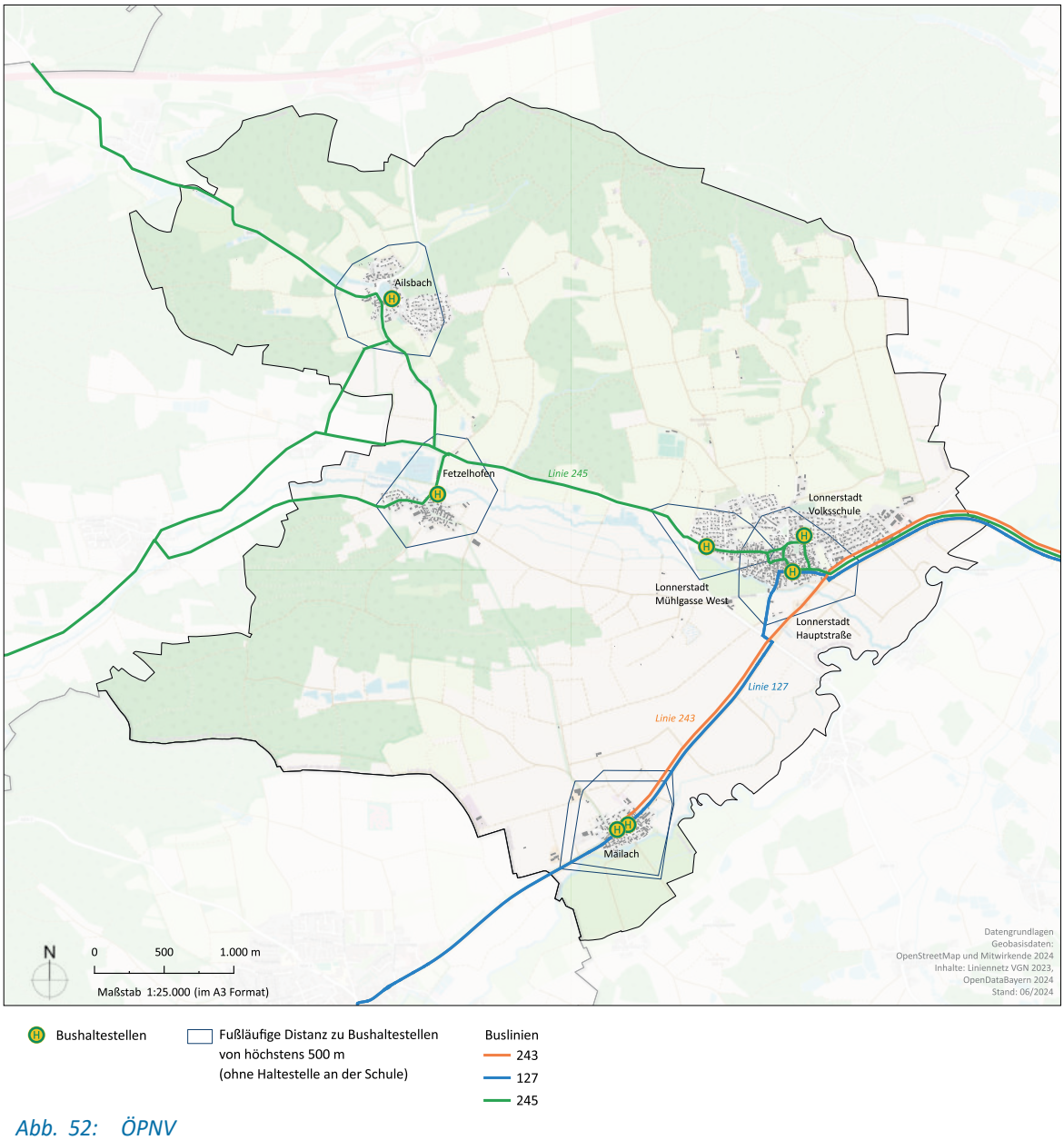


Abb. 52: ÖPNV

bach, Fetzelhofen und Lonnerstadt angebunden. Mit dieser Linie besteht regelmäßig die Möglichkeit, Höchstadt oder Vestenbergsgreuth zu erreichen. Samstags ist ein Rufbus eingerichtet, der im Zweistundentakt fährt. Ein Anschluss an einen Linienbus besteht in allen Ortsteilen, Fetzelhofen wird jedoch am seltensten angefahren. Da die Haltstelle Volksschule nur sporadisch angefahren wird, hat sich eine Schulwegbegleitung für die Kinder aus den Ortsteilen etabliert, welche an der Bushaltestelle Hauptstraße aussteigen.

In den Beteiligungsformaten wurde mehrfach über das ÖPNV-Angebot diskutiert. Mehreren Personen war das vorhandene, gut ausgebaute, Angebot nicht bekannt. Zudem wurde überlegt,



Abb. 53: Bushaltestelle in Lonnerstadt

wie man Personen, die seit Jahren mit dem eigenen Auto unterwegs sind, dazu bringen kann, das vorhandene Busangebot oder alternative Verkehrsmittel zu nutzen.

4.2.4 Ergänzende Mobilitätsangebote

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 soll den spezifischen Herausforderungen des dünn besiedelten ländlichen Raums in besonderem Maße Rechnung getragen werden. Hierzu sollen u.a. die Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung durch zeitlich flexible, bedarfsgerechte Bedienformen des öffentlichen Verkehrs ergänzend gesichert werden.

Im September 2018 initiierten zwei Lonnerstädter die Installation von Mitfahrbänken im Hauptort Lonnerstadt, sowie am Ortsausgang von Ailsbach Richtung Lonnerstadt. Die Stadt Höchstadt unterstützte die Initiative und stellte ebenfalls zwei Mitfahrbänke auf. Außerdem wurde eine Bank in Sterpersdorf aufgestellt. Die Mitfahrbänke stellen eine Ergänzung zum bereits vorhandenen ÖPNV-Angebot dar. Ein ausgestreckter Daumen auf gelbem Grund ist das Symbol der Mitfahrbänke. Das Schild ist an einem Metallrohr angebracht, an dem ebenfalls ein vorgefertigtes Schild mit dem gewünschten Ziel ausgewählt werden kann. Wer mit dem Auto ebenfalls zu dem ausgewählten Ziel unterwegs ist, kann die wartende Person direkt aufsammeln und mitnehmen.

Laut den Teilnehmenden an den Beteiligungsformaten werden diese jedoch nur selten bis gar nicht genutzt.

4.2.5 Radverkehr

Radverkehr im Landkreis Erlangen-Höchstadt liegt mit 13 % am Gesamtverkehrsaufkommen über dem Bundesdurchschnitt (Landratsamt Erlangen-Höchstadt). Dieser Anteil soll weiter ausgebaut werden, weshalb in den Jahren von 2019 bis 2021 ein Alltagsradverkehrskonzept für den Landkreis Erlangen-Höchstadt erarbeitet wurde, das eine Handlungsgrundlage für die kreisweite Radverkehrsförderung darstellt. Dieses wird derzeit aktualisiert. Von Höchstadt kommend führt ein Alltagsradweg südlich am Hauptort Lonnerstadt vorbei und verbindet daraufhin Fetzelhofen mit Ailsbach. Auch Mailach ist über einen Wirtschaftsweg im Alltagsradwegenetz integriert. Die bisherige Verbindung Mailach-Lonnerstadt über den Wirtschaftsweg bedeutet jedoch einen Umweg von 38 % Strecke, weshalb im Alltagsradverkehrskonzept eine Netzlücke definiert wurde und eine Wunschlinie zwischen Lonnerstadt und Mailach entlang der B470 markiert wurde. Da ein Mischverkehr auf der B470 nicht möglich ist, wird im Alltagsradverkehrskonzept der Bau eines Radweges empfohlen.

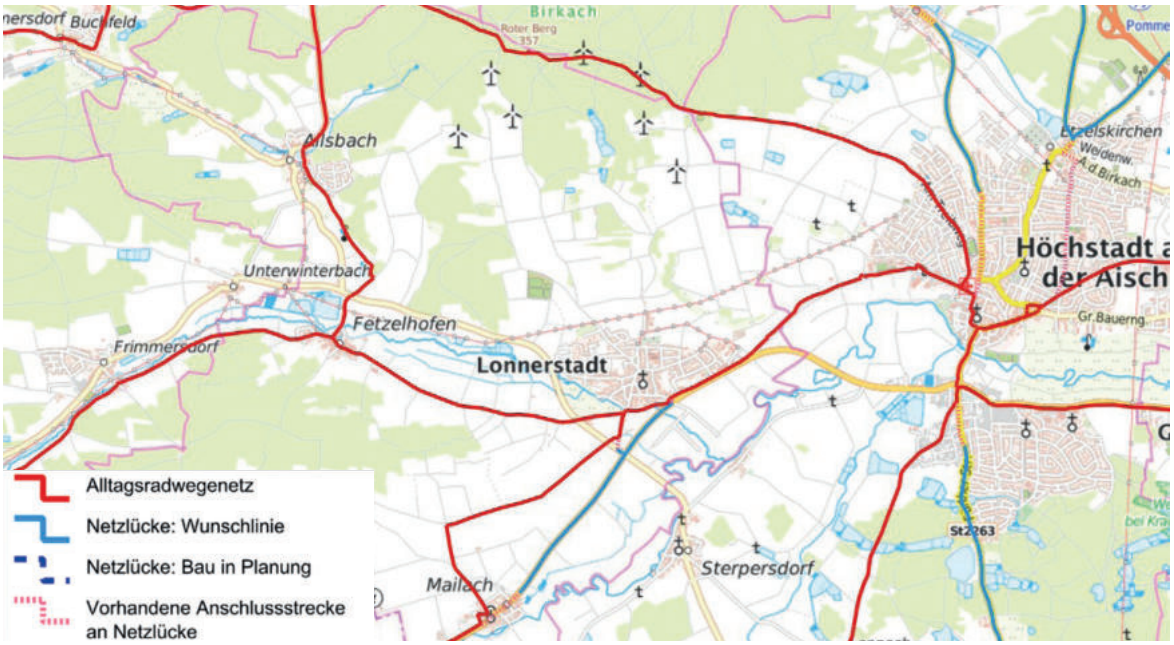


Abb. 54: Ausschnitt Karte Alltagsradwegenetz Landkreis ERH

4.2.6 Fußverkehr, Barrierefreiheit

An mehreren Stellen im Marktgemeindegebiet sind die Fußwege in einem schlechten Zustand, sind sehr schmal, mit einer hohen Bordsteinkante ausgestattet oder sind nicht vorhanden. Die Fußwegverbindung über die Schulkinder aus den westlichen Wohngebieten des Hauportes die Grundschule erreichen können, ist mit mehreren Hürden verbunden. Die Fußwege sind schmal und nicht durchgängig vorhanden. Hinzu kommt der unübersichtliche Kreuzungsbereich An den Kellern / Bergstraße und an mehreren Stellen fehlen sichere Querungsmöglichkeiten. Zudem ist der Straßenraum häufig nicht barrierefrei gestaltet. Eine barrierefreie Gestaltung des Straßenraums inkl. Fußwegen wurde an manchen Stellen bereits berücksichtigt (z.B. Im Hauptort in der Hutergasse) diese gilt es in weiten Teilen des Marktgemeindegebietes fortzusetzen. In Mailach ist die Verkehrssicherheit v.a. entlang der Hauptstraße B470 eingeschränkt. Hier sind die Gehwege schmal und ein Wechseln der Straßenseite ist erforderlich, um die Gehwegführung zu verfolgen. Auch eine angemessene Beleuchtung ist oft nicht vorhanden (z.B. in Mailach, entlang des Schulweges). Der Fokus sollte insgesamt auf ein umweltfreundliches Beleuchtungssystem gelegt werden. Dieser Ansatz wurde im Hauptort durch solarbetriebene Straßenbeleuchtung am Roten Berg Richtung Sportplatz bereits verfolgt. Dies gilt es in weiteren Bereichen aufzugreifen.



Abb. 55: Mangelhafte Gehwege und unübersichtlicher Straßenraum

4.3 Bevölkerung

Informationen zur Bevölkerungsentwicklung und zur Altersstruktur sind für eine Kommune besonders wichtig, um rechtzeitig auf die damit einhergehenden Bedürfnisse und Herausforderungen reagieren zu können. Kenntnisse darüber werden über Analysen und Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung vergangener und zukünftiger Jahre gewonnen. Besonders das Thema Wohnen hängt eng mit der Bevölkerungsentwicklung und der Altersstruktur zusammen, weshalb im Folgenden auch auf die derzeitige Wohnungssituation im Markt Lonnerstadt und den zukünftigen Wohnungsbedarf eingegangen wird. Von den Teilnehmenden an der Online-Umfrage lebt der Großteil (75%) sehr gern bis gern im Markt Lonnerstadt. Knapp ein Fünftel antwortete im Zuge dessen "es geht" und 6% der Teilnehmenden leben ungern in Lonnerstadt.

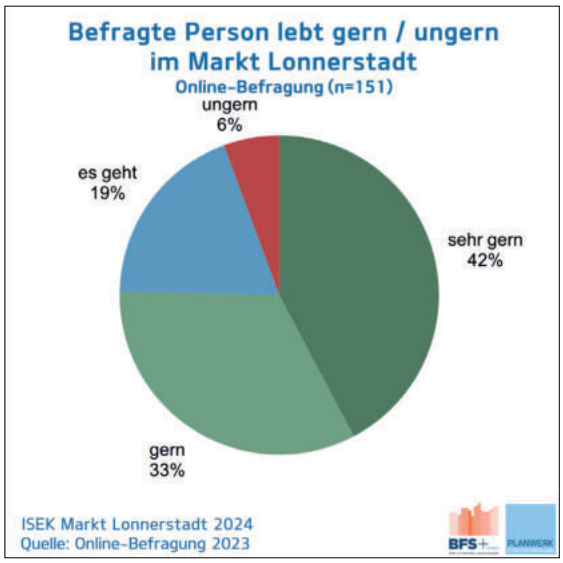


Abb. 56: Online-Umfrage - Wie gern leben Sie in Lonnerstadt?

4.3.1 Bevölkerungsentwicklung

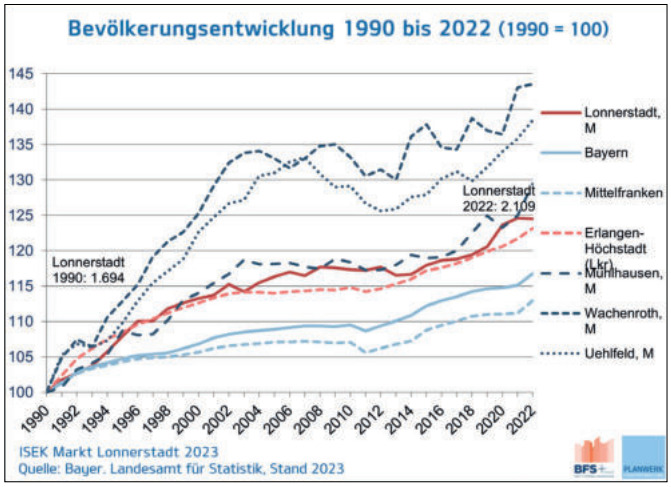




Abb. 57: Bevölkerungsentwicklung 1990-2022 mit Vorausberechnung bis 2033

Im Markt Lonnerstadt gab es im Zeitraum 1990 bis 2022 eine kontinuierliche Bevölkerungszunahme von 1.694 auf 2.109 Einwohner:innen (Stand 2022). Dies entspricht einem prozentualen Anstieg von 24 %. Zum Stichtag 31.12.2023 lag die Anzahl der Einwohner:innen mit 2.087 leicht darunter. Der Markt liegt damit leicht über dem Landkreis Erlangen-Höchstadt und auf einem ähnlichen Niveau wie die Vergleichskommune Mühlhausen. Das Bevölkerungswachstum in Lonnerstadt korreliert mit den Baufertigstellungen im Zeitraum von 1992 bis Anfang der 2000er Jahre (vgl. Kap. Wohnen). Trotz einer wachsenden Bevölkerung hat Lonnerstadt im Vergleich zu den Gemeinden Wachenroth, Mühlhausen und Uehlfeld die geringste Zunahme seit den 90er Jahren. Im Demografiespiegel des bayerischen Landesamtes für Statistik ist die demographische Entwicklung für jede bayerische Gemeinde fortgeschrieben. Für den Markt Lonnerstadt wird ein marginaler Bevölkerungsanstieg um 31 Personen bis 2033 prognostiziert.

Der Bevölkerungsanstieg im Markt Lonnerstadt lässt sich auf zwei Entwicklungen zurückführen: Ein meist positiver Wanderungssaldo und ein

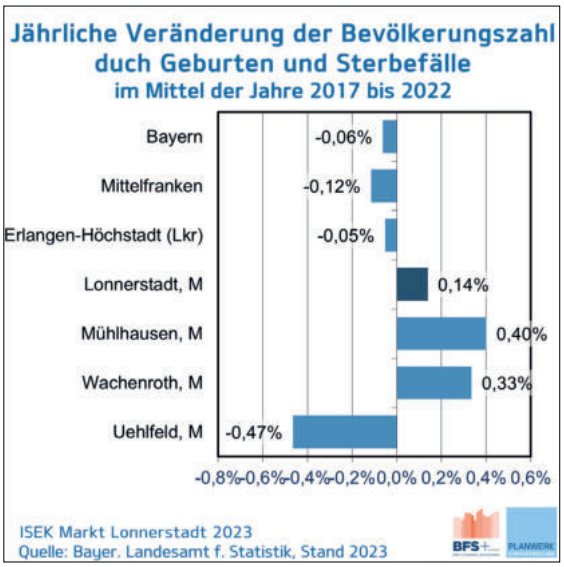




Abb. 58: Jährliche Bev.veränderung durch Wanderungen und Geburten und Sterbefälle

meist positiver Saldo der Geburten und Sterbefälle. Während etwa in Bayern und im Landkreis Erlangen-Höchstadt in den Jahren 2017 bis 2022 die Sterbefälle die Geburten überwiegen, ist der Saldo der Geburten und Sterbefälle im Markt Lonnerstadt positiv und trägt somit auch zum Bevölkerungswachstum bei (jährlich +0,14%). Im Jahr 2020 gab es 33 Geburten, welches der höchste Wert seit 1994 (29 Geburten) war. Nichtsdestotrotz hat der Wanderungssaldo einen größeren Einfluss auf das Bevölkerungswachstum als die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Die Zahl der Zuzüge in den Markt Lonnerstadt überwiegt die der Fortzüge stärker. Somit steigt die Bevölkerung durch Wanderungen im Zeitraum 2016 bis 2021 um jährlich +0,80% an. Der Wanderungssaldo ist im Jahr 2020 am höchsten, dieser liegt hier bei 53.

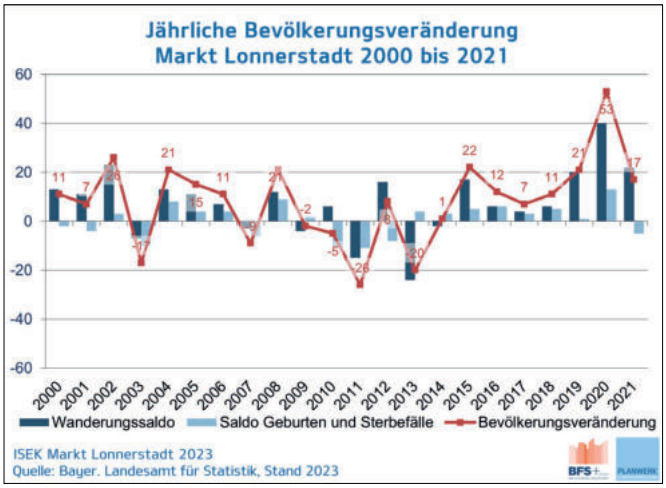


Abb. 59: Jährliche Bevölkerungsveränderung 200-2021

Oft verlassen Jugendliche und junge Erwachsene ihren Heimatort aufgrund ihres weiteren Bildungs- bzw. Berufsweges. Umso wichtiger ist es, das Leben und (mobiles) Arbeiten in Lonnerstadt attraktiv zu gestalten, um gut ausgebildete Personen an die Gemeinde zu binden und ein Zurückkommen in den Markt interessant zu machen.

4.3.2 Altersstruktur, demografischer Wandel

Neben der Bevölkerungsentwicklung sind Kenntnisse über die Bevölkerungsstruktur für zukünftige Planungen und städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen relevant. Über die Altersstruktur lassen

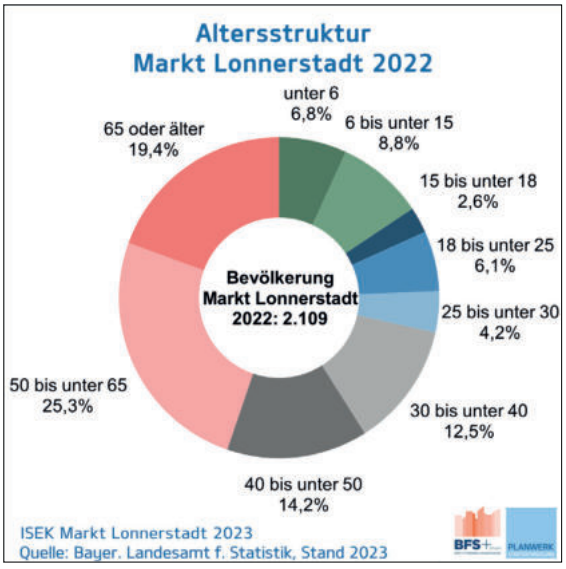
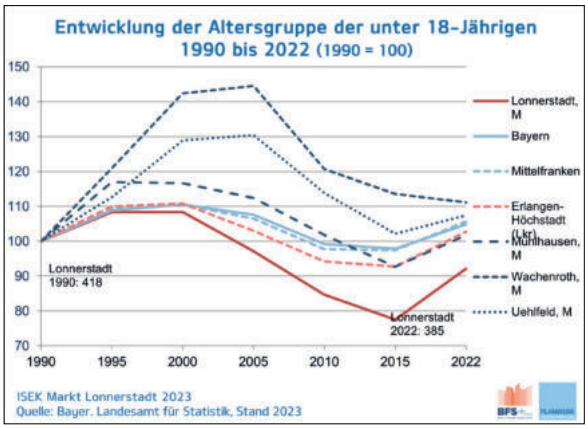


Abb. 60: Altersstruktur Übersicht 2022

sich Aussagen zur Verteilung der einzelnen Altersgruppen und deren Bedürfnisse treffen. Im Markt Lonnerstadt hat die Gruppe der Minderjährigen im Jahr 2022 einen Anteil von 18,2 % (2023: 17,9 %). Den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung bildet die Gruppe der Personen im erwerbsfähigen Alter (mit 18 bis unter 65 Jahren) mit 62,3 % (2023: 62,1 %). Die Personen im Rentenalter haben einen Anteil von 19,4 % (2023: 20,1 %), dieser liegt etwa im bayernweiten Durchschnitt. Bei einer näheren Betrachtung der Entwicklung der Altersgruppe der 18 bis unter 65-jährigen fällt auf, dass diese in Lonnerstadt ab dem Jahr 2015 abnimmt, in den drei Vergleichsgemeinden wächst diese Altersgruppe jedoch kontinuierlich. Ein Blick auf die Vorausberechnung der verschiedenen Altersgruppen zeigt deutlich, dass die Gruppe der unter 18-jährigen bis 2033 auf einem konstanten Niveau (16,8 %) bleibt, der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter wird auf voraussichtlich 56,1 % im Jahr 2033 sinken. Im Gegensatz dazu wird die Gruppe der Perso-



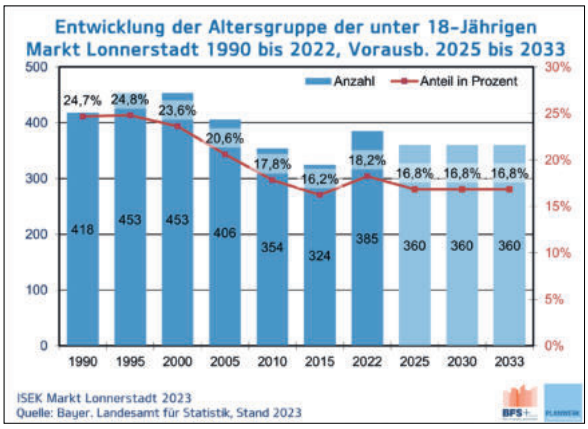
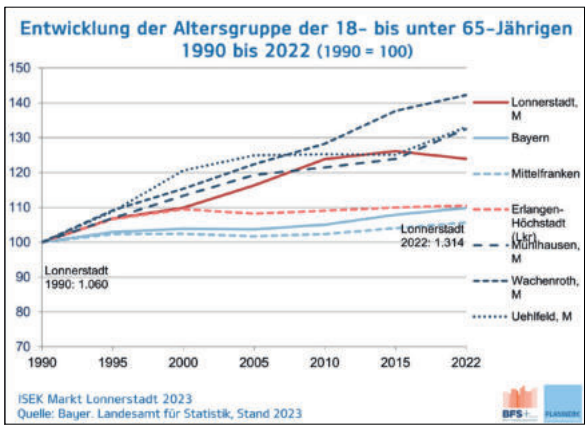


Abb. 61: Entw. der Altersgruppe unter 18, 1990-2022 mit Vorausber. bis 2033



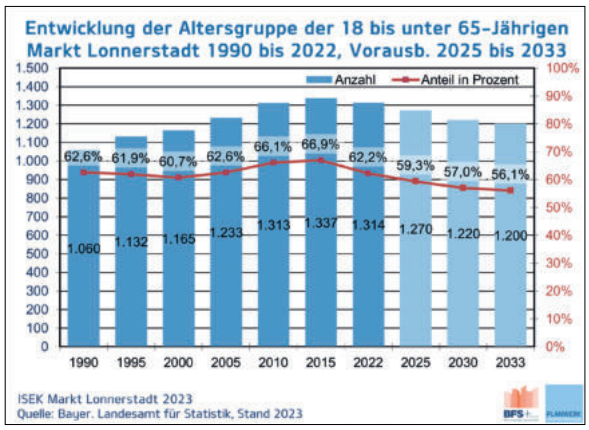
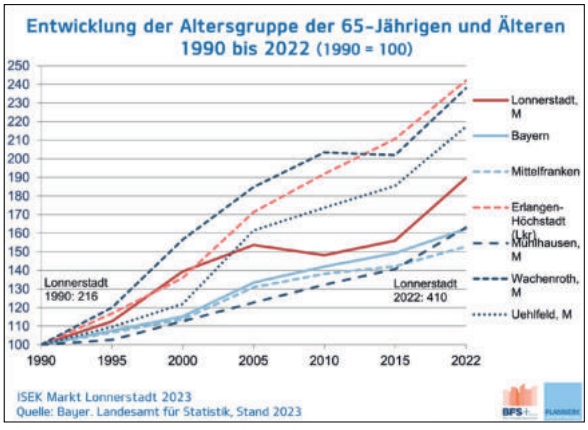


Abb. 62: Entw. der Altersgruppe 18- bis unter 65, 1990-2022 mit Vorausber. bis 2033



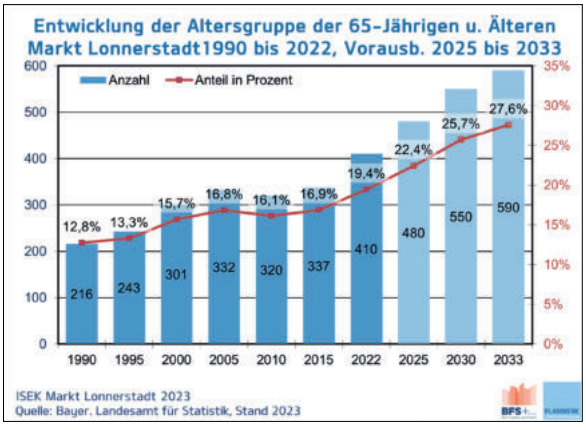


Abb. 63: Entw. der Altersgruppe 65 und älter, 1990-2022 mit Vorausber. bis 2033

nen im Rentenalter um +8,2 %-Punkte zunehmen. Die Vorausberechnungen verdeutlichen die Auswirkungen des demografischen Wandels. Eine negative Auswirkung wird der demografische Wandel auf den Abhängigenquotienten haben, der die Anzahl der Personen darstellt, die statistisch gesehen von einer erwerbstätigen Person „mitversorgt“ werden müssen. Dieser Wert ergibt sich aus der Menge der unter 18-jährigen und der Menge der Personen im Rentenalter im Verhältnis zur Menge der Erwerbstätigen. Je höher der Wert ausfällt, desto größer ist die Anzahl an Personen, die von einer erwerbstätigen Person „abhängig“ sind. In Lonnerstadt liegt dieser Wert derzeit bei 67,2, d.h. auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter entfielen rund 67 Personen im Jugend- bzw. Rentenalter. In Zukunft wird dieser Wert voraussichtlich steigen.

Die prognostizierte Zunahme der Senior:innenzahlen in den kommenden Jahren kann eine steigende Anzahl an Hochbetagten und Pflegebedürftigen mit sich bringen. In diesem Zusammenhang sind entsprechende Wohnangebote und Erreichbarkeiten von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge auch ohne Auto notwendig. Aber nicht nur die Anzahl an Hochbetagten wird voraussichtlich steigen, auch die Zahl an agilen und aktiven Personen im jungen Senior:innenalter wird zunehmen, welche sich, wenn sich eine geeignete Möglichkeit bietet, ehrenamtlich engagieren. Einrichtungen und Angebote im sozialen und kulturellen Bereich können durch eine mögliche Zunahme an personellen Ressourcen bestehen bzw. ausgebaut werden. Die Mobilisierung von aktiven Senioren für ein Ehrenamt kann somit großes Potenzial mit sich bringen.

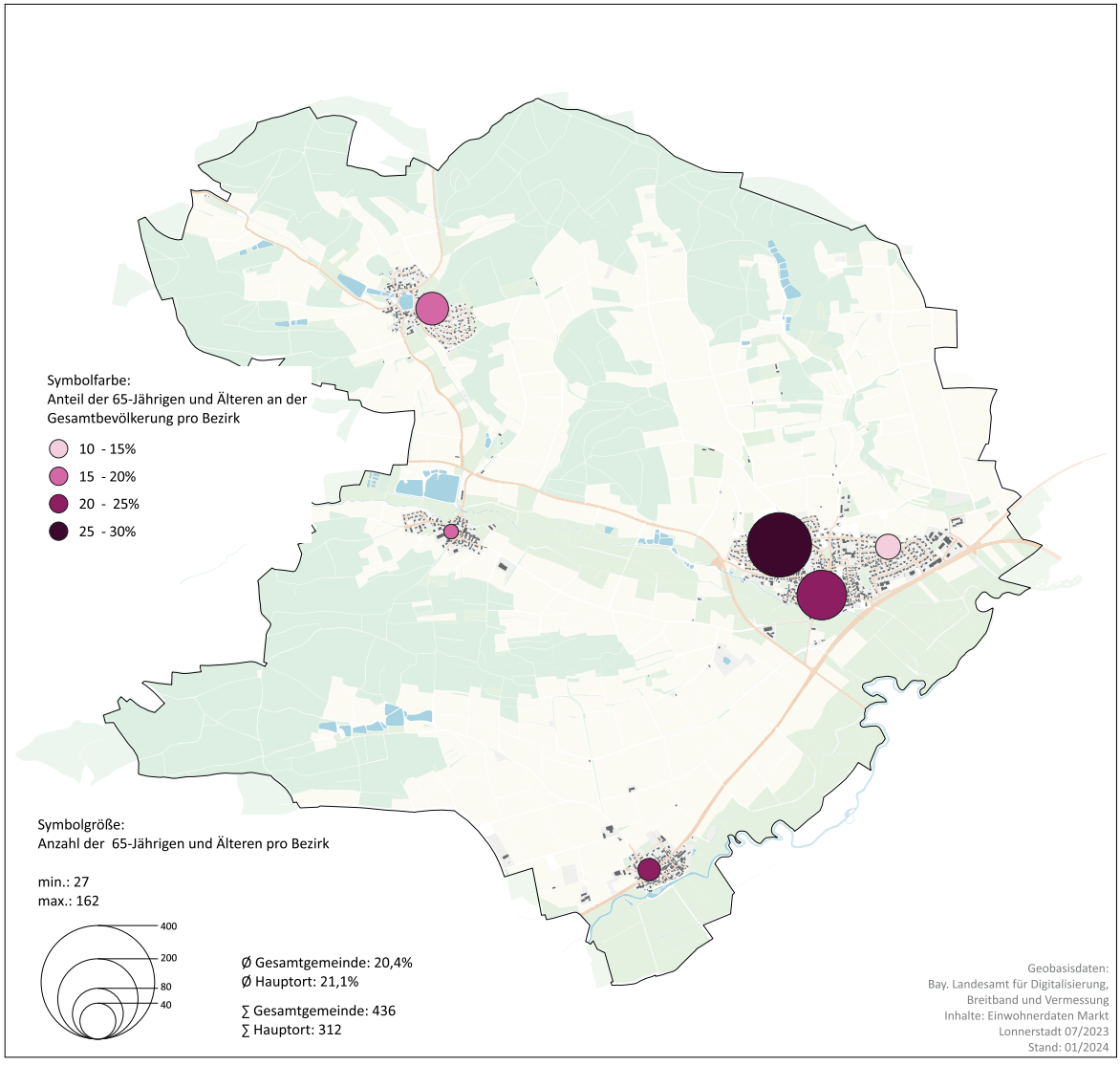


Abb. 64: Verteilung der 65-Jährigen und Älteren im Marktgebiet

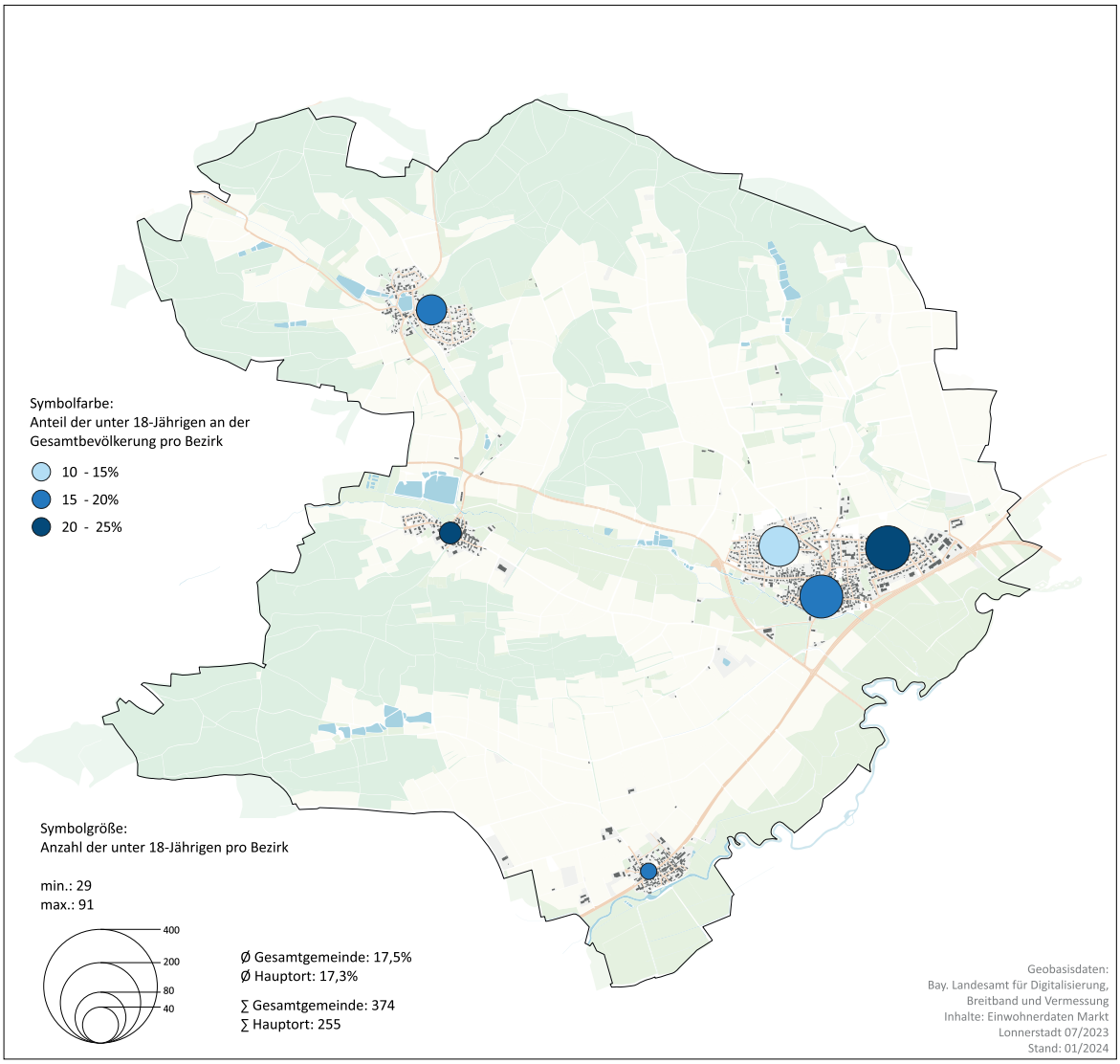


Abb. 65: Verteilung der unter 18-Jährigen im Marktgebiet

Die beiden Abbildungen stellen die Verteilung der unter 18-Jährigen sowie der 65-Jährigen und Älteren im gesamten Markt für das Jahr 2023 dar. Auffällig ist hierbei, dass die Verteilung der Kinder und Jugendlichen im Hauptort im Gegensatz zur Verteilung der Personen im Rentenalter gleichmäßig ist. Letztere wohnen vermehrt in den westlichen sowie südlichen Bezirken im Hauptort. In den Ortsteilen wohnen die meisten Jugendlichen in Ailsbach und haben dort einen Anteil von 15-20 % an der Gesamtbevölkerung pro Bezirk ebenso wie Senior:innen. Kenntnisse über die Wohnstandorte der verschiedenen Altersgruppe sind wichtig, um Aussagen und Planungen zu den Bezirken zu treffen.

4.4 Wohnen

Die Kombination aus naturnaher Lage und guter Erreichbarkeit zum Mittelzentrum Höchstadt a.d.Aisch und weiteren umliegenden zentralen Orten macht den Markt Lonnerstadt zu einem attraktiven Wohnstandort. Das Mittelzentrum ist ca. zehn Fahrminuten vom Hauptort entfernt und verfügt über weiterführende Schulen, medizinische Versorgungseinrichtungen (z.B. Kreiskrankenhaus) und Arbeitsplätze. Auch in der Online-Umfrage wird der Markt Lonnerstadt von mehr als 80 % der Teilnehmenden als attraktiver Wohnstandort gesehen. Jedoch wird deutlich, dass es im Hinblick auf das Wohnangebot Entwicklungsbedarf gibt.

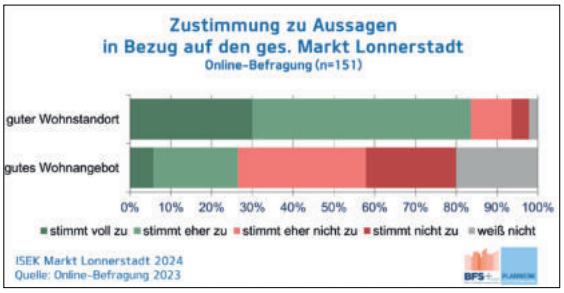


Abb. 66: Online-Umfrage Zustimmung zu Aussagen im Bereich Wohnen

4.4.1 Wohnungsmarktentwicklung, -struktur

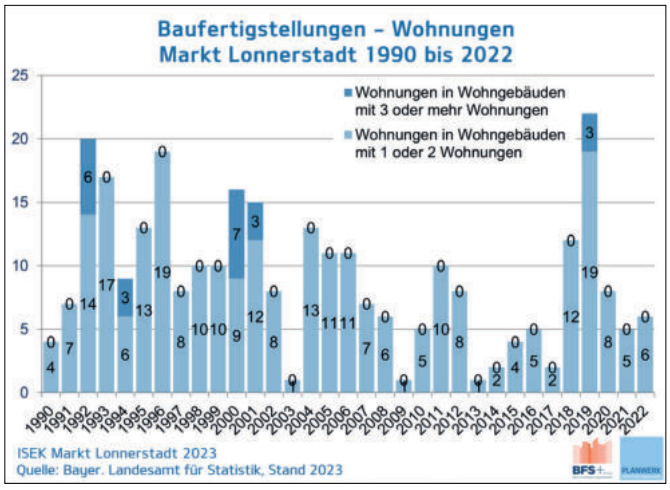


Abb. 67: Baufertigstellungen 1990-2022



Abb. 68: Bestand an Wohnungen nach Raumzahl 2022

Im Betrachtungszeitraum von 1990 bis 2022 wurden insgesamt 238 Wohngebäude fertiggestellt, wovon 7 Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen sind. Die übrigen Wohngebäude haben 1 oder 2 Wohnungen, sind also Ein- oder Zweifamilienhäuser. Eine rege Bautätigkeit ist von 1992 bis Anfang der 2000er Jahre zu verzeichnen – dies ist auch an einer zunehmenden Bevölkerungsentwicklung in diesem Zeitraum erkennbar. Die meisten Baufertigstellungen gab es im Jahr 2019, in dem 16 Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen sowie 1 Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen errichtet wurden. Dies lässt sich auf das Baugebiet Breitenwasen zurückführen.

Eine Betrachtung der Raumzahl verdeutlicht nochmals die geringe Anzahl an kleinräumigem Wohnraum. Im Jahr 2022 gab es im Markt Lonnerstadt drei Ein-Raum-Wohnungen und 26 Zwei-Raum-Wohnungen. Der Anteil an großen Wohneinheiten (5-7 oder mehr Räume) in Wohn- und Nichtwohngebäuden sticht besonders hervor. Der Bedarf an kleineren, (barrierefreien) Wohnungen für die steigende Zahl an älteren Personen, aber auch für jüngere Personen, Auszubildende, Singles, usw. ist derzeit schon vorhanden und wird weiter zunehmen.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug im Jahr 1990 noch 2,9 Personen pro Wohnung, im Jahr 2022 waren es noch 2,2. Die Haushaltsgröße im Markt Lonnerstadt liegt zwar noch über den bayernweiten Werten, jedoch ist auch hier eine Abnahme zu erkennen.

Die kleiner werdende Haushaltsgröße ist mit einem Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf verbunden, die im Markt Lonnerstadt von 38,9 m² im Jahr 1990 auf 54,7 m² im Jahr 2022 stieg.

Eine größere Wohnung mit Nähe zur Natur erscheint viele Personen und Familien als die ideale Wohnform. Allerdings fällt es vielen Personen nicht nur im Alter schwer, eine große Wohnung bzw. Haus zu bewirtschaften. Der Flächen- und Energieverbrauch ist zudem im Vergleich zu kleinen Wohnungen deutlich höher. In diesem Zusammenhang gewinnen gemeinschaftliche und alternative Wohnformen immer mehr an Bedeutung.

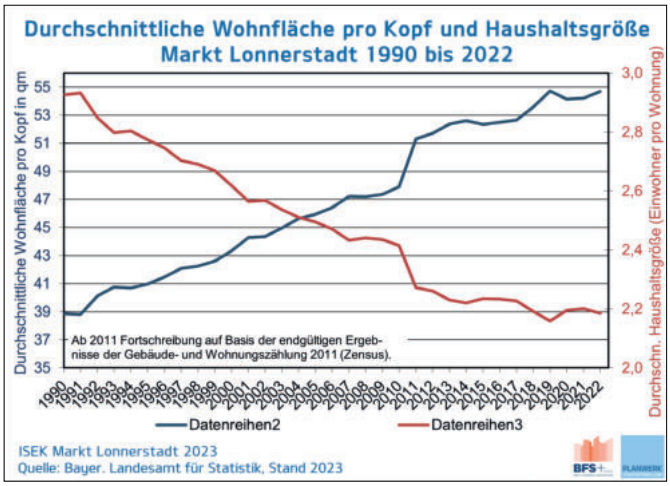


Abb. 69: Durchschnittliche Wohnfläche und Haushaltsgröße 1990 bis 2022

4.4.2 Wohnsituation von Senioren

Der Großteil der 65-Jährigen oder älteren Personen (ca. 75 %) wohnt im Hauptort Lonnerstadt. In Mailach beträgt der Anteil der Senioren 20-25 %, in den Ortsteilen Fetzelhofen und Ailsbach liegt der Anteil zwischen 15 und 20%. Im Hinblick auf die älter werdende Bevölkerung und den prognostizierten Zuwachs der Bevölkerungsgruppe mit 65 Jahren und älter wird auch die Zahl an Interessent:innen für altersgerechte bzw. kleinere barrierefreie Wohnungen steigen. Angesichts des bereits heute bestehenden Defizits in diesem Segment ist ein Ausbau des Wohnangebotes für Senioren (kleinere barrierefreie Wohnungen, auch alternative/ gemeinschaftliche Wohnformen) von großer Bedeutung. Bestehende und dann eventuell freiwerdende Bestandsgebäude aus der „Familienphase“ können im Zuge dessen erneut z.B. von Familien bewohnt werden. Das nächstgelegene vollstationäre Pflegeangebot ist das Seniorenzentrum „Vitanas Senioren Centrum St. Anna“ in Höchstadt.

4.5 Soziale Infrastruktur

Eine gut ausgebaute soziale Infrastruktur ist für die Attraktivität eines Ortes als Wohnort und Lebensmittelpunkt sehr wichtig. Zur sozialen Infrastruktur zählen u.a. die Themen Bildung und Kinderbetreuung, soziale Angebote für alle Altersklassen oder Treffpunkte und Begegnungsorte. In der Online-Umfrage hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit ihre Einschätzung zu diesen Themen zu geben. Dabei kam heraus, dass mehr als die Hälfte der Befragten der Meinung sind, dass es genug und gute Kinderbetreuungsangebote, einen guten Zusammenhalt in der Bevölkerung und ein gutes Angebot für Kinder und Jugendliche gibt. Von den meisten Teilnehmenden (70%) abgelehnt wurde die Aussage, dass es ein gutes Angebot für ältere Menschen und genug Begegnungsorte gibt. Dieses Thema sollte daher in der weiteren Ortsentwicklung berücksichtigt werden.

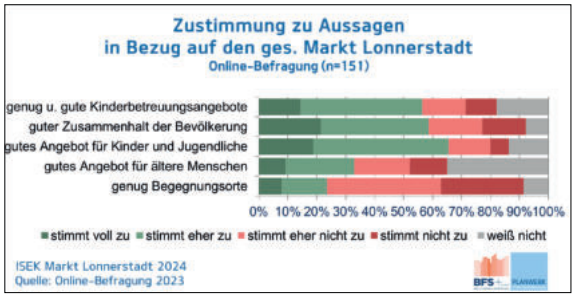


Abb. 70: Online-Umfrage Zustimmung zu Aussagen im Bereich Soziales

4.5.1 Bildung, Kinderbetreuung

Im Markt Lonnerstadt gibt es die zweizügige Grundschule Lonnerstadt-Weisachgrund. Im Schuljahr 2023/2024 wurden insgesamt 133 Schüler:innen in den Jahrgangsstufen 1-4 unterrichtet. In diesem Jahr waren zehn hauptamtliche Lehrkräfte an der Grundschule beschäftigt. Ab 2026 wird der Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung in Grundschulen schrittweise eingeführt, demnach müssen in den Schulen in Deutschland weitere hochwertige Betreuungs- und Bildungsangebote am Nachmittag geschaffen werden. Über den Markt Lonnerstadt wird in den Räumlichkeiten des Haupthauses von Montag bis Donnerstag nach dem regulären Unterricht eine Mittagsbetreuung bis 16 Uhr angeboten. Die Kinder werden dabei u.a. bei den Hausaufgaben vom pädagogischen Personal begleitet und es wird ein warmes Mittagessen angeboten. Weiteren Bedarf gilt es zu prüfen.

Für jüngere Kinder gibt es die Martin-Luther Kindertagesstätte in Lonnerstadt. Diese besteht momentan aus zwei Kinderkrippen-Gruppen (1 bis 3 Jahre) und drei Regelgruppen (3 Jahre bis Einschulung). Träger dieses Angebots ist die Ev.-Luth. Kirchengemeinde Lonnerstadt. Im Jahr 2021 waren 101 Plätze genehmigt, insgesamt wurden 81 Kinder im Alter von unter 3 bis 11 Jahren betreut. 2021 waren dort insgesamt 15 Personen tätig.

4.5.2 Angebote für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren

Für Kinder gibt es drei Spielplätze im Hauptort Lonnerstadt (Ortsmitte, Am Steinbruch, Flurstraße), einen in Fetzelhofen und einen in Ailsbach. In Fetzelhofen besteht der Wunsch zusätzlich Spielgeräte für ältere Kinder zu installieren. In Ailsbach wird eine Weiterentwicklung des Spielplatzes in Richtung Wasserspielplatz angedacht, zudem werden dort weitere Sitzmöglichkeiten gewünscht. In Mailach ist kein Spielplatz vorhanden.

Für Kinder der Klassenstufen 1 – 4 findet freitagnachmittags im „Storchennest“ (Marktplatz 10) ein offener Kindertreff statt, an welchem i.d.R. um die 20 Kinder teilnehmen. Betreut wird dieser durch die Jugendpflegerin. Früher wurde der Treff über die Kirche organisiert und war als Kinder- und Jugendtreff konzipiert. Im Rahmen der Schlüsselpersonenrunde im April 2024 kam der Wunsch auf, die Kinder, z.B. über die kommunale Jugendarbeit, mehr miteinzubinden und beispielsweise eine Jugendbefragung für Kinder und Jugendliche ab Klasse 4 über den Landkreis durchzuführen. Dadurch hätten die Kinder und Jugendliche die Möglichkeit, aktiv an der Gestaltung des Marktes teilzunehmen. In Zusammenarbeit mit den Ortsvereinen bietet der Markt Lonnerstadt ein Sommerferienprogramm an. Die Kinder können für Veranstaltungen und Aktivitäten wie Basteln, Wandern oder Backen angemeldet werden. Zuden wird eine einwöchige Ferienbetreuung angeboten, die im nächsten Jahr auf drei Wochen erweitert wird. Diese findet am Sportgelände vom TSV Lonnerstadt statt und wird durch die Gemeinde organisiert und mit Zuschüssen vom Landkreis und über die Gemeinde finanziert.

Der Sportverein und die Freiwillige Feuerwehr sind Treffpunkte für Jugendliche. Die Einwohner:innen des Marktes haben zudem die Auswahl zwischen zahlreichen Vereinen, in welchen sie sich engagieren können, z.B. in Sportvereinen, politischen oder sozialen Vereinen und weiteren. (vgl. Kapitel 4.8 Freizeit, Kultur, Erholung)

Im evangelischen Gemeindehaus findet monatlich ein Seniorennachmittag statt. Zudem gab es Bestrebungen seitens der Gemeinde einen offenen Seniorentreff im Feuerwehrhaus einzurichten, jedoch gab es weder Personen, die den Treff begleiten, noch Senior:innen, die daran teilnehmen wollten. Aufgrund der insgesamt guten Dorfgemeinschaft in Lonnerstadt, in der Senior:innen am gesellschaftlichen Leben teilhaben, wurde dieses Angebot vermutlich kaum angenommen. Trotzdem ist es wichtig, weiter Bedarfe von älteren Personen abzufragen und entsprechend zu reagieren.

4.5.3 Dorfgemeinschaft

Das soziale und gemeinschaftliche Leben spielt im Markt Lonnerstadt eine wichtige Rolle. Dies wurde auch in den Beteiligungsformaten an mehreren Stellen deutlich. Im Jahr 2014 nahm der Markt am kreisweiten Dorfwettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ über die Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau teil. Von insgesamt sechs Orten, welche im Landkreis Erlangen-Höchstadt teilnahmen, wurde der Markt Lonnerstadt mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Der Ortsteil Fetzelhofen belegte zudem in der Kategorie der kleineren Orte den zweiten Platz. Überzeugend waren u.a. die aktive Dorfgemeinschaft, die wirtschaftliche Initiative und kulturelle Aktivitäten. Das Heimatmuseum in Lonnerstadt bildet den Ortskern als Anlaufstelle für Vereine oder geselliges Beisammensein.

Der Arbeitskreis Dorfgemeinschaft spielt eine wichtige Rolle bei der Vernetzung zwischen Einrichtungen, Vereinen und Bürgerschaft. Der Arbeitskreis nimmt sich zudem Themen wie alternativem Wohnen, Barrierefreiheit oder der Schaffung von Angeboten für Senior:innen an. Außerdem organisiert der Arbeitskreis Feste, wie die 1111-Jahr Feier im Jahr 2022.

4.6 Medizinische Versorgung, Pflege

4.6.1 Medizinische Versorgung



Abb. 71: Online-Umfrage Zustimmung zu Aussage zum medizinischen Angebot

Da der Anteil der Personen im Rentenalter im Markt Lonnerstadt in Zukunft steigen wird, ist eine medizinische Grundversorgung in guter Erreichbarkeit notwendig. In der Online-Umfrage stimmten knapp 70 % der Befragten der Aussage zu, dass der Markt über ein gutes medizinisches Angebot verfügt. Eine fehlende Einrichtung ist aus Sicht der Einwohner:innen eine Apotheke. Der Versorgungsatlas der Kassenärztlichen Vereinigung Bayerns (KVB) stellt die regionale Versorgungssituation und den Versorgungsgrad dar. Im Planungsbereich Höchstadt a.d. Aisch, zu dem Lonnerstadt zählt, liegt die Hausärztliche Versorgung bei 100,95%, was insgesamt einer guten Versorgung entspricht. Im Hauptort Lonnerstadt gibt es einen Facharzt für Allgemeinmedizin, Manuelle Medizin und Sportmedizin. Zusätzlich lässt sich in absehbarer Zeit eine Physiotherapiepraxis in Lonnerstadt nieder. In Höchstadt sind Facharztpraxen sowie das Kreiskrankenhaus St. Anna vorhanden.

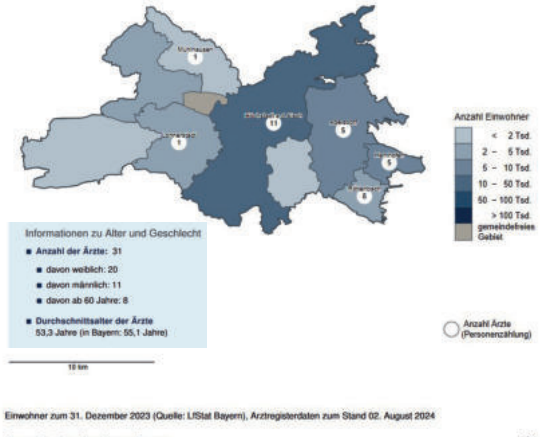
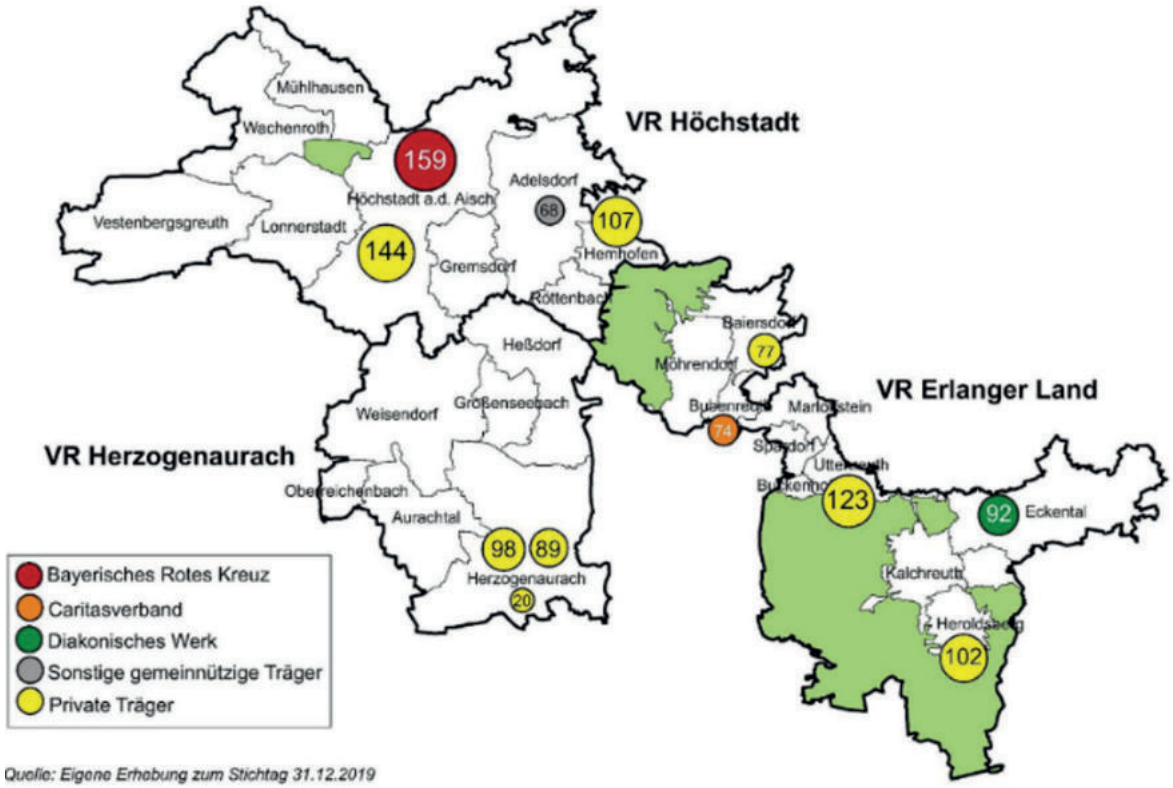


Abb. 72: Ausschnitt Versorgungsatlas KVB Planungsregion Höchstadt

4.6.2 Pflege

Der Diakonieverein Lonnerstadt e.V. wurde 1995 gegründet und agiert als Gesellschafter und Träger der Zentralen Diakoniestation (ZDS), die 1996 gegründet wurde. Das Angebot der ZDS bietet verschiedene Leistungen und Dienste an, mit dem Ziel Menschen zu unterstützen und ihnen ein weitestgehend selbstbestimmtes Leben zu schaffen. Die ZDS ist im Raum Neustadt/Aisch der größte Anbieter ambulanter Pflegeleistungen in der Region. Die Sicherstellung dieses Angebots ist in der zukünftigen Aufstellung des Marktes Lonnerstadt von zentraler Bedeutung. Laut dem seniorenpolitischen Gesamtkonzept des Landkreises Erlangen-Höchstadt (2019) hat der Anteil der Mehrgenerationenhaushalte im Landkreis ERH in den vergangenen Jahren abgenommen, der Großteil der ambulant versorgten Senior:innen lebt in Senior:innenhaushalten oder alleine. Das bedeutet, dass das häusliche Pflegepotenzial zukünftig abnehmen und somit die Wichtigkeit ambulanter Pflegedienste zunehmen wird.

Stationäre Pflegeeinrichtungen für Senior:innen sind im Markt Lonnerstadt keine vorhanden. Die nächstgelegenen Einrichtungen befinden sich im Markt Uehlfeld (Vitanas Senioren Centrum Rosenpark) und in Höchstadt (BRK Alten- und Pflegeheim, Vitanas Senioren Centrum St. Anna, Lebensfreude ERHalten e.V.). Im seniorenpolitischen Gesamtkonzept des Landkreises Erlangen-Höchstadt (2019) wurde die Anzahl an vollstationären Pflegeplätzen sowie an Tages- und Kurzzeitpflegeplätzen erhoben. Über das Bayerische Rote Kreuz (BRK) standen in diesem Jahr in Höchstadt 159 vollstationäre Pflegeplätze zur Verfügung. Insgesamt 144 wurden von privaten Trägern bereitgestellt. Darüber hinaus gab es 14 Plätze in Tagespflegeeinrichtungen sowie 5 Tagespflegeplätze in stationären Einrichtungen.



Quelle: Eigene Erhebung zum Stichtag 31.12.2019

Abb. 73: Vollstationäre Pflegeplätze (Seniorenpolitisches Gesamtkonzept LK ERH)

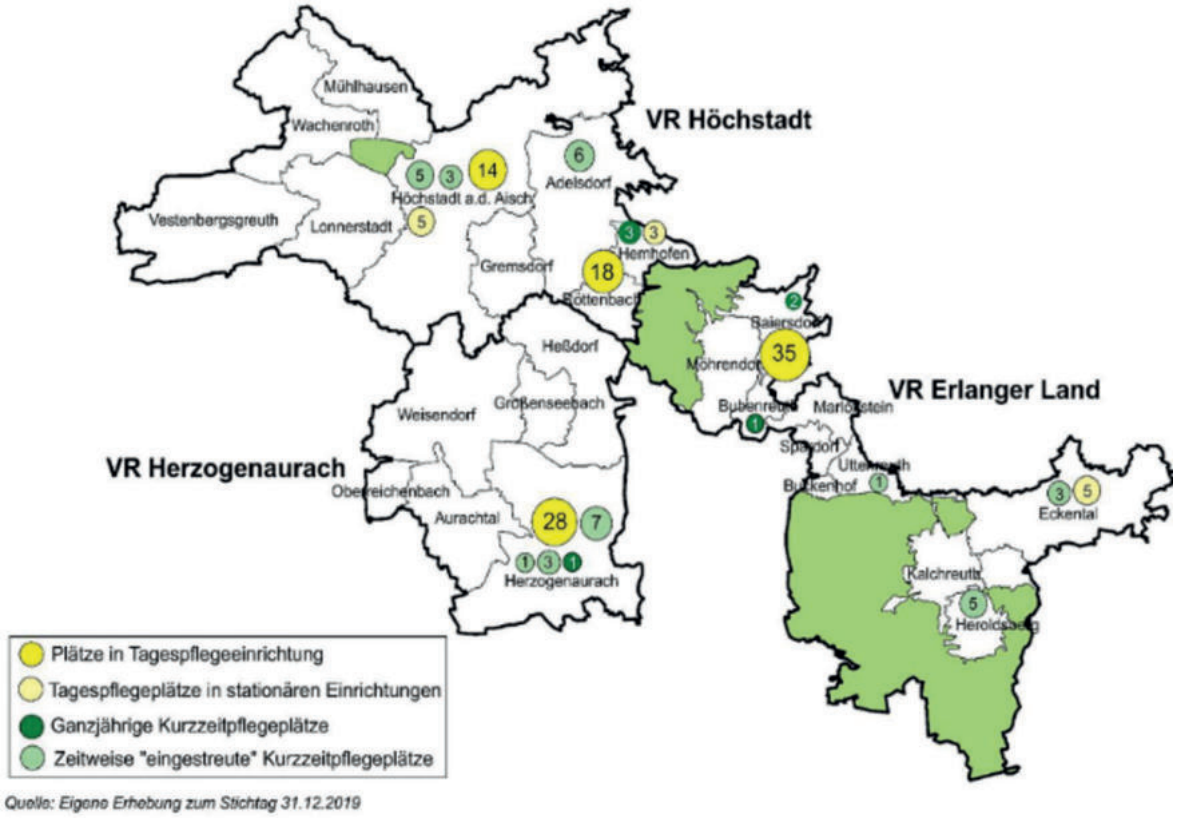


Abb. 74: Tages- und Kurzzeitpflegeplätze (Seniorenpolitisches Gesamtkonzept LK ERH)

4.7 Wirtschaft, Gewerbe und Tourismus

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 2023 soll die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen

- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,
- weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen,
- die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten,
- Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und
- insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden.

Diese Punkte spielen auch für Lonnerstadt eine wichtige Rolle.

4.7.1 Berufspendelnde

Der Markt Lonnerstadt ist insgesamt eher Wohn- als ein Arbeitsort. Dies verdeutlichen die Ein- und Auspendlerzahlen. Im Jahr 2022 pendeln in den Markt 151 Personen ein und 933 Personen aus. Die Auspendlerzahlen sind hier um rund das Sechsfache höher als die Einpendlerzahlen.

Die drei häufigsten Ziele der Auspendelnden sind die Stadt Höchstadt a.d. Aisch (192) gefolgt von Erlangen (155) und der Stadt Herzogenaurach (110). Nach Lonnerstadt Einpendelnde kommen v.a. aus der Stadt Höchstadt a.d. Aisch (21), Vestenbergsgreuth (14) und Uehlfeld (11).



Abb. 75: Ein- und Auspendler 2008-2022

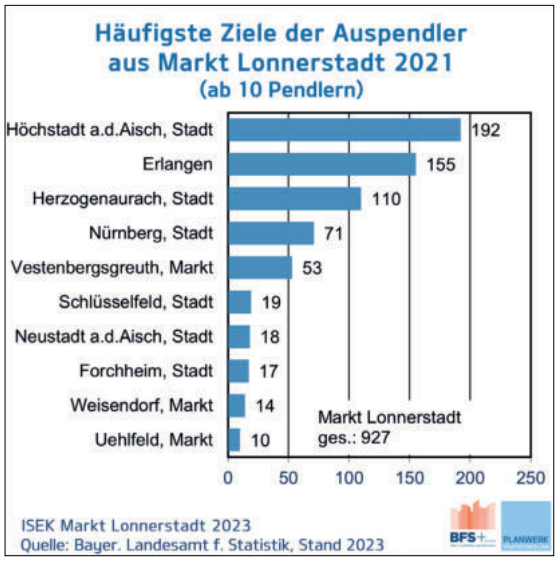


Abb. 76: Ziele Auspendler

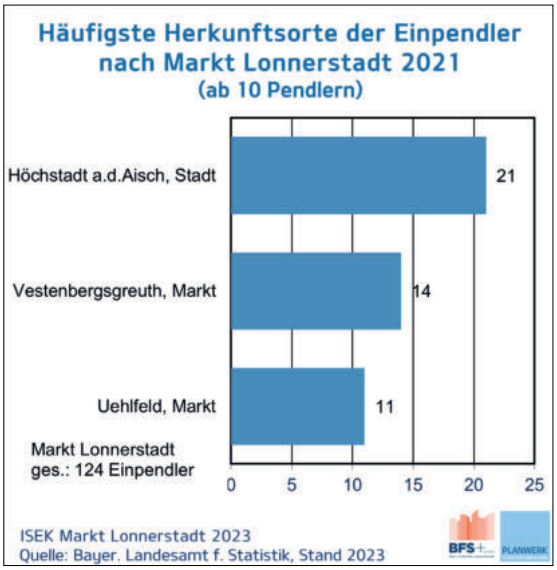


Abb. 77: Herkunftsorte Einpendler

4.7.2 Beschäftigtenentwicklung, -struktur

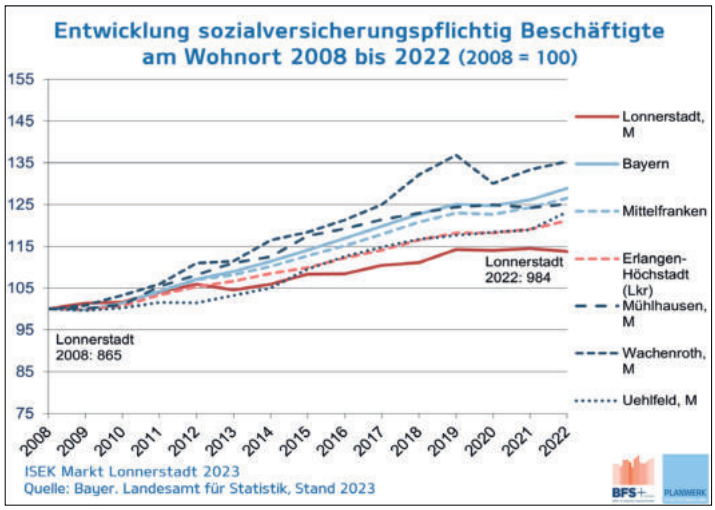


Abb. 78: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort im Markt Lonnerstadt (angestellte Personen, die in Lonnerstadt wohnen, unabhängig vom Arbeitsort) liegt 2022 bei 984 Personen. Wie in den drei Vergleichsgemeinden, ist deren Zahl im Zeitraum von 2008 bis 2022 angestiegen. Im Markt Lonnerstadt liegt er Anstieg in diesem Zeitraum bei rund 14 %. Insgesamt ist dieser Anstieg in Lonnerstadt allerdings weniger dynamisch als in den Vergleichskommunen.

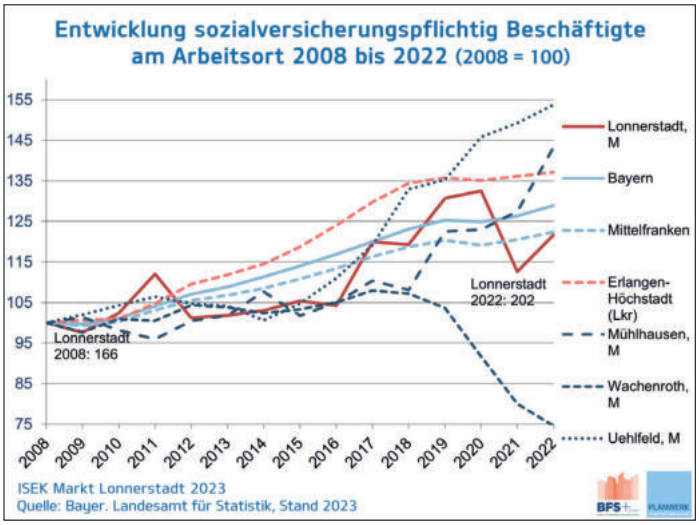


Abb. 79: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort

202 Personen sind in Lonnerstadt (unabhängig vom Wohnort) sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Insgesamt gestaltete sich deren Entwicklung im Zeitraum 2008 bis 2022 trotz einigen Schwankungen positiv (+27%). Peaks sind in den Jahren 2011, 2017 und 2020 zu erkennen. Die Entwicklung dieser Zahl lässt sich durch das Hinzukommen und Wegfallen von Arbeitsplätzen (Betrieben) erklären. Zuletzt (zwischen 2020 und 2021) ist ein starker Rückgang der Beschäftigtenzahl in Lonnerstadt zu sehen, seit 2021 steigt diese jedoch wieder an.

Die Rolle des Marktes Lonnerstadt als Wohnort wird neben den Pendlerzahlen auch im Vergleich der absoluten Anzahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort (Stand 2022: 984) mit der deutlich geringeren Zahl an soz. Beschäftigten am Arbeitsort Lonnerstadt (Stand 2022: 202) deutlich. Viele Personen wohnen in Lonnerstadt und arbeiten v.a. in Höchstadt, Erlangen oder Herzogenaurach.

Jedoch wurden in den vergangenen Jahren, im Zuge der Corona-Pandemie, die Möglichkeiten für mobiles Arbeiten und Homeoffice erweitert. Wohnen und Arbeiten lassen sich in vielen Arbeitsbereichen besser vereinen. Dies bringt auch Chancen für den Markt Lonnerstadt mit sich. Z.B. werden dadurch Einkaufsmöglichkeiten vor Ort besser genutzt. Durch die Einrichtung von Co-Working-Spaces kann Arbeiten am Wohnort unterstützt und können mobil Arbeitende vernetzt werden. Nicht selten stellen diese Einrichtungen Keimzellen für gemeinsame neue Projekte oder Geschäftsideen dar.

Knapp 35 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Markt Lonnerstadt arbeitet im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe, gefolgt vom produzierenden Gewerbe (30,7 %). Auch die Land- und Forstwirtschaft und Fischerei spielen in Lonnerstadt eine wichtige Rolle. Der Anteil dieses Wirtschaftsbereichs ist in Lonnerstadt vergleichsweise hoch. Die Mehrheit der vorhandenen Betriebe in Lonnerstadt sind mittelständische Unternehmen. Diese spielen für den Markt eine wichtige Rolle.

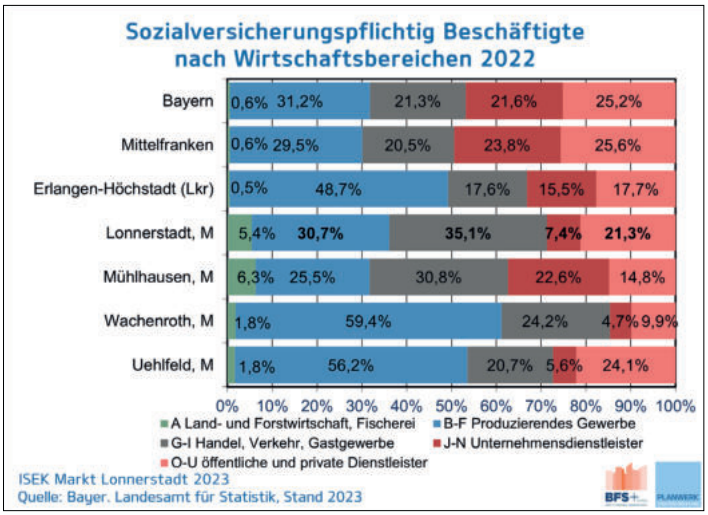


Abb. 80: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen

Um Synergien zu erzeugen und Betriebe über verschiedene Möglichkeiten zu unterstützen, sollten als ersten Schritt die Bedarfe der Betriebe ermittelt werden. Wie sich in anderen Gemeinden gezeigt hat, kann zudem eine Vernetzung von Betrieben z.B. in Form von Gewerbevereinen oder Projektgruppen Vorteile mit sich bringen.

Nicht selten verlassen Jugendliche im Rahmen einer Ausbildung oder eines Studiums den Wohnort. Somit ist es wichtig, auch attraktive Stellenangebote und Ausbildungsplätze in Lonnerstadt zur Verfügung zu stellen und vorhandene entsprechend zu bewerben. Lonnerstadt sollte die Tür für junge Erwachsene offenhalten, sodass diese gerne (wieder) nach Lonnerstadt kommen. Eine ansprechende Infrastruktur, Raum für Ideen und Möglichkeiten, ein gutes Miteinander in der Gesellschaft sowie innovative Betriebe und attraktive Arbeitsplätze sind hierbei wesentliche Faktoren. Der Markt Lonnerstadt ist Vorreiter in der Erzeugung von erneuerbaren Energien. Dieses Potenzial gilt es aufzugreifen und hervorzuheben.

4.7.3 Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie

Im Rahmen der Online-Umfrage wurde das Angebot zur Nahversorgung in Lonnerstadt als mangelhaft bewertet. Derzeit befindet sich, mit Ausnahme eines Hofverkaufs und einem kleinen Angebot an regionalen Produkten im Mühlencafé, in Lonnerstadt kein Geschäft zur Lebensmittelversorgung. Dies ändert sich jedoch, denn derzeit befindet sich ein Vollsortimenter südlich des Hauptortes im Bau. Im Hauptort Lonnerstadt gibt es einzelne (kleine) Einzelhandelsgeschäfte, wie einen Schreibwarenladen, einen Laden für Imkereibedarf, einen Secondhand-Laden sowie einen Teeladen, der bereits 1995 eröffnet wurde sowie einen Campingausstatter. Der Friseur stellt ein Dienstleistungsangebot im Hauptort dar. Das Fehlen eines Bankautomaten aufgrund der Schließungen der Sparkasse im Jahr 2021 sowie der VR-Bank Anfang 2024 sind als Mangel zu bewerten. Als gastronomisches Angebot gibt es das Gasthaus Popp in Fetzelhofen, Paul´s Mehlstübla sowie das Gasthaus zur Sonne im Hauptort.

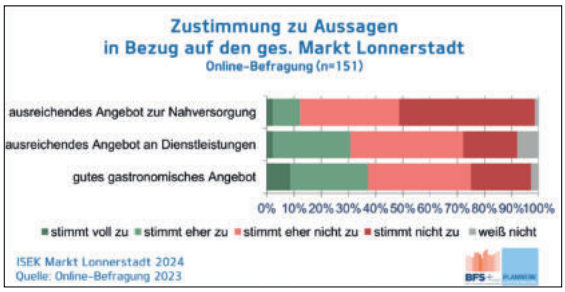


Abb. 81: Online-Umfrage Zustimmung zu Aussagen im Bereich Versorgung

4.7.4 Vermarktung von regionalen Produkten

Der Markt Lonnerstadt ist von Landwirtschaft und Fischerei geprägt und auch das Handwerk spielt hier eine wichtige Rolle. Dies bringt ein Potenzial für die Vermarktung regionaler Produkte mit sich. Lokale und regionale Sonderkulturen sind z.B. Hopfen, Kräuter, Tee, Kren, (Karpfen-)Teichwirtschaft und Getreide. Vermarktet werden diese u.a. in Form von Hofverkäufen und in Paul`s Mehlstübla. Über den Landkreis Erlangen-Höchstadt und Original Regional, einem Zusammenschluss

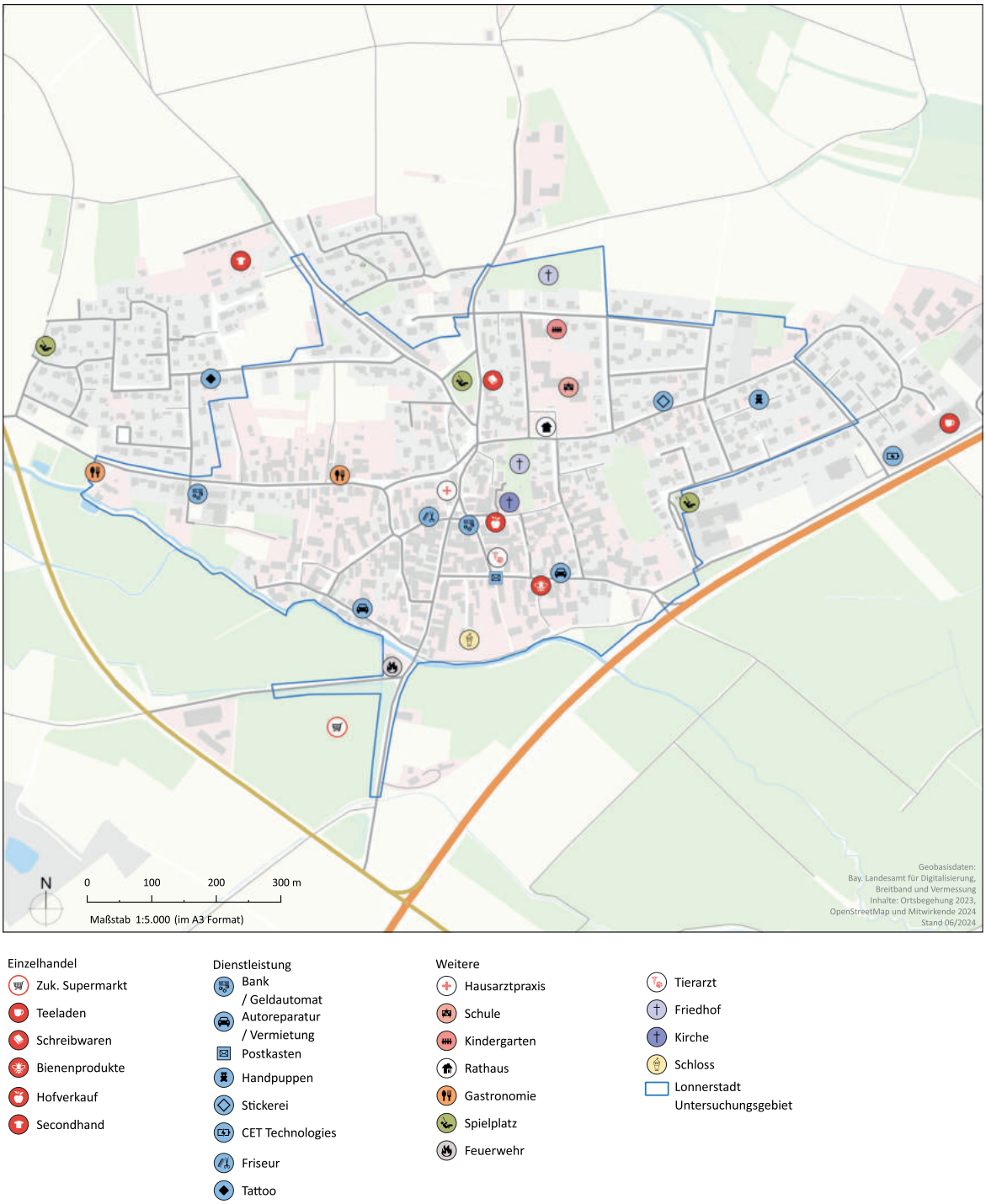


Abb. 82: Einrichtungen im Hauptort

von Regionalinitiativen der Metropolregion Nürnberg, findet eine Vernetzung von Direktvermarktungsbetrieben statt. In der Original Regional Broschüre mit regionalen Betrieben werden auch drei Betriebe aus Lonnerstadt aufgeführt. Über diese Stellen können sich weitere Betriebe aus Lonnerstadt vernetzen und präsentieren.

Passend zum Hopfensymbol im Wappen des Marktes hat in Lonnerstadt die Neubelebung des Hopfenanbaus stattgefunden. Ausgangspunkt war das 1100-jährige Jubiläum des Marktes. Zudem ist ein Felsenkellerverein aktiv, der sich u.a. um die Instandhaltung der vorhandenen Keller kümmert. Die Vermarktung von regionalen Produkten in Lonnerstadt soll erhalten und ausgebaut werden. Dies wurde auch in den Beteiligungsformaten an mehreren Stellen deutlich (Schlüssel-

personenrunde mit regionalen Akteurinnen und Akteuren, Bürgerwerkstatt, Online-Beteiligung). Die verschiedenen lokalen und regionalen Produkte verdeutlichen auch ein Stück der Identität des Marktes. Die Vermarktung von regionalen Produkten bringt somit eine identitätsbildende Wirkung nach außen aber auch nach innen, in Bezug auf die Bewohnerinnen und Bewohner Lonnerstadts mit sich.



Abb. 83: Beispielbilder Beschilderung und regionale Produkte (pixabay)

4.7.5 Übernachtungen und Tourismus

Touristische Übernachtungen spielen im Markt Lonnerstadt trotz der Lage im Aischgrund und dem vielfältigen Angebot an Rad- und Wanderwegen sowie Naherholungsangeboten eine eher untergeordnete Rolle. Der Tourismus in Lonnerstadt beschränkt sich auf den Tagestourismus und die Einkehrmöglichkeiten. Übernachtungsmöglichkeiten in Lonnerstadt sind eine Ferienwohnung in Ailsbach und eine im Hauptort Lonnerstadt. Diese werden hauptsächlich von Personen genutzt, die sich aufgrund von Arbeit temporär in Lonnerstadt oder der Region aufhalten. Im Rahmen der Schlüsselpersonenrunde mit regionalen Akteurinnen und Akteuren wurde betont, dass barrierefreie Übernachtungsmöglichkeiten in Lonnerstadt fehlen. Attraktive Ferienwohnungen könnten auch als Magnet für Besucherinnen und Besucher in der Gemeinde dienen.

In der Schlüsselpersonenrunde mit regionalen Akteuren wurde deutlich, dass im Landkreis Erlangen-Höchstadt sowie im Aischgrund die Themen Camping und Wohmobiltourismus immer mehr in den Fokus rücken. Daraufhin wurde im Rahmen der Bürgerwerkstatt diskutiert, ob sich ein Camping- / Wohnmobilstellplatz in Lonnerstadt anbieten würde. Eine entsprechende Infrastruktur wäre z.B. beim Schützenhaus verfügbar. Jedoch teilten sich hier die Meinungen: Ca. die Hälfte der Teilnehmenden befürchtete eine Flächenversiegelung und eine geringe Nutzung der Fläche, der andere Teil befürwortete die Idee.

4.8 Freizeit, Kultur, Erholung

Die Begründungskarte Erholung aus dem Regionalplan der Region Nürnberg 2009 zeigt Freizeit- und Erholungsthemen in und um Lonnerstadt. Deutlich wird hier der Naturpark Steigerwald, der sich westlich des Marktes Lonnerstadt befindet und sich von dort bis in das Marktgemeindegebiet Lonnerstadt erstreckt. Über diesen findet eine touristische Vermarktung statt. Im Naturpark Steigerwald befinden sich mehrere Campingplätze, eine Reitsportanlage sowie eine Sommerrodelbahn. Auch in den weiteren umliegenden Städten und Gemeinden von Lonnerstadt gibt es mehrere Freizeit- und Erholungsangebote. Z.B. verläuft nördlich des Marktes ein überregionaler Wanderweg (Main-Donau-Weg) und südlich des Marktes ein überregionaler Radwanderweg (Aischtalradweg). In Mühlhausen gibt es außerdem zwei Reitsportanlagen und einen Motorsportanlage. Im 5 km entfernten Höchstadt lässt sich Zeit z.B. in einem Freibad, im Eisstadion, im Hallenbad und einer Reitsportanlage verbringen. Insgesamt sind der Markt Lonnerstadt sowie die umliegende Region als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung gekennzeichnet. Jedoch sind v.a. Angebote in umliegenden Gemeinden und Städten markiert. Lonnerstadt stellt somit eher einen guten Ausgangspunkt für Freizeit- und Erholungsangebote dar. Die vorhandenen Angebote in Lonnerstadt sollten noch mehr beworben und ausgebaut werden, um die Funktion des Marktes als Anlaufstelle und Besucherdestination zu verstärken aber auch um die Lebensqualität für Bewohnerinnen und Bewohner weiter zu erhöhen.

Neben dem Naturpark Steigerwald ist der Markt Lonnerstadt Teil der FLAG Karpfenland Aischgrund. Über diese findet eine touristische Vermarktung der Region mit ihren Besonderheiten statt, auch können Projekte des Marktes Lonnerstadt über die FLAG unterstützt werden.

Im Rahmen der Online-Umfrage wurde die Zufriedenheit mit den Freizeitangeboten in Lonnerstadt abgefragt. Mit den meisten Angeboten sind die Teilnehmenden überwiegend zufrieden. Etwas weniger Zufriedenheit besteht bei den Angeboten der FLAG Aischgrund, den Spielplätzen sowie den Radwegen zu Freizeitzwecken im Markt Lonnerstadt.

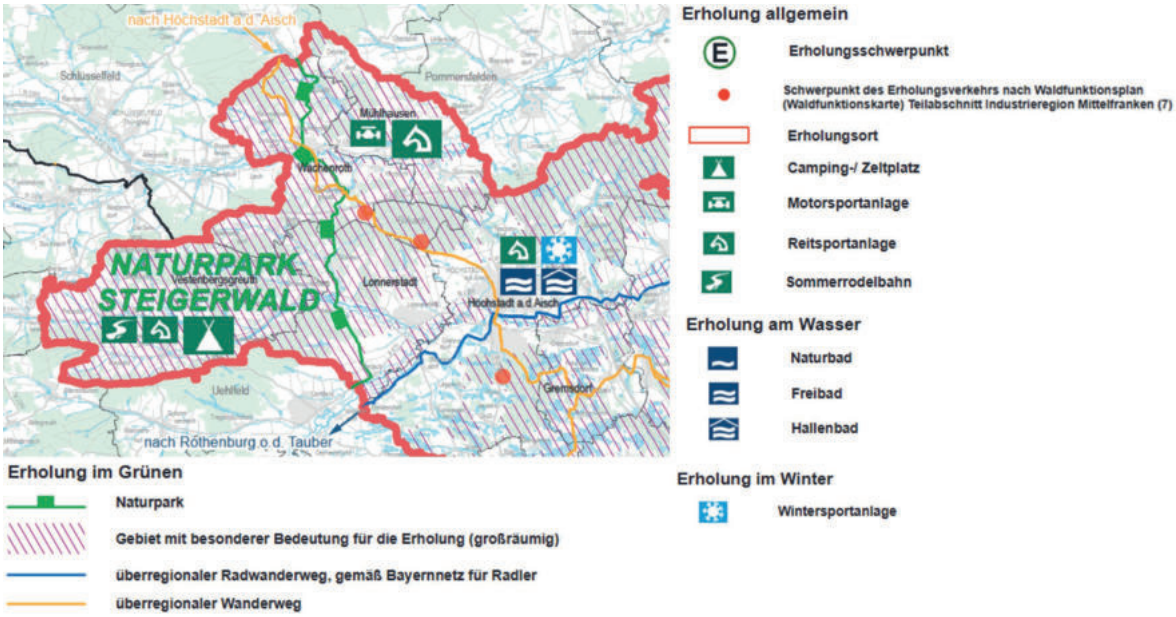


Abb. 84: Begründungskarte Erholung Regionalplan Region Nürnberg 2009

4.8.1 Freizeit-, Sportangebot, kulturelles Angebot

In Lonnerstadt gibt es 26 Vereine, darunter Sportvereine, politische Vereine, Freiwillige Feuerwehr sowie Kultur- und Traditionsvereine. V.a. der TSV Lonnerstadt e.V. ist sehr aktiv, neben einer großen Fußballabteilung gibt es weitere Sportangebote sowie auch eine Abteilung für Theater



Abb. 86: Online-Umfrage Zustimmung zu Aussagen im Bereich Freizeit und Zusammenhalt

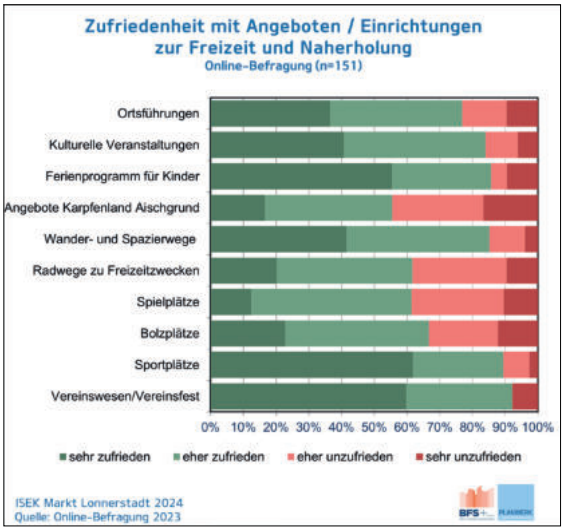


Abb. 85: Online-Umfrage Zufriedenheit mit Freizeit- und Naherholungsangeboten

und Fasching. Das rege Vereinsleben spielt eine wichtige Rolle für das Miteinander in der Gesellschaft. Dies wurde in mehreren Beteiligungsformaten u.a. in der Online-Umfrage deutlich. Trotzdem fehlen laut den Ergebnissen der Online-Umfrage niedrigschwellige Begegnungsorte, unabhängig von Vereinen, Gastronomie und Kirche. Diese gibt es bereits in Form von gemeindlichen Spiel- und Bolzplätzen in den verschiedenen Ortsteilen. Weitere niedrigschwellige Angebote für unterschiedliche Ziel- und Altersgruppen werden gewünscht. Im Rahmen der Bürgerwerkstatt wurde deutlich, dass v.a. Angebote für Jugendliche fehlen. Durch eine Jugendbeteiligung sollen gemeinsam mit dem Landkreis Erlangen-Höchstadt die Bedarfe von Jugendlichen abgefragt werden und ggf. auch weitere Angebote mit Unterstützung von Jugendlichen entstehen.

In Lonnerstadt gibt es einen aktiven Felsenkellerverein, der sich um das Erbe, der ehemals 18 Brauereien in Lonnerstadt kümmert und Veranstaltungen initiiert. Zudem findet regelmäßig das vom TSV Lonnerstadt e.V. veranstaltete Kellerfest statt.

Des Weiteren wird interessierten Personen über eine Gästeführerin die Geschichte des Marktes Lonnerstadt in (barrierefreien) Ortsführungen vermittelt.

Insgesamt sind die Teilnehmenden an der Online-Umfrage mit dem vorhandenen kulturellen Angebot zufrieden, jedoch fänden mehrere Teilnehmende ein vielfältigeres Angebot wünschenswert.

Im Markt Lonnerstadt gibt es viele aktive Bürger:innen, die sich ehrenamtlich engagieren. Zur Wertschätzung gibt es über den Landkreis Erlangen-Höchstadt eine Ehrenamtskarte, über die Vorteile in verschiedenen Bereichen genutzt werden können.

4.8.2 Naherholung, Freizeitradwege und Wanderwege

Der Aischgrund ist eine Kulturlandschaft, die seit hunderten von Jahren durch eine Vielzahl kleinstrukturierter Fischereibetriebe geprägt wurde und stellt gleichzeitig ein Naherholungsgebiet dar, das v.a. auf Radfahren, Wandern und Gastronomiebesuche ausgelegt ist. Auch durch das Marktgemeindegebiet Lonnerstadt führen verschiedene Rad- und Wanderrouten.

Die Naturfreunde Lonnerstadt und der Obst- und Gartenbauverein Fetzelhofen-Ailsbach haben Rundwanderwege in der Gemeinde Lonnerstadt erstellt, die durch die Ortsteile Fetzelhofen und Ailsbach sowie den Hauptort führen, vorbei an Picknickstellen und Aussichtspunkten. Die Teilnehmenden an der Online-Umfrage (knapp 90%) sind mit dem Angebot an Wander- und Spazierwegen im Markt Lonnerstadt sehr zufrieden bis zufrieden. Einkehrmöglichkeiten befinden sich in Fetzelhofen und Lonnerstadt. Lediglich eine Übernachtungsmöglichkeit gibt es in Ailsbach.

Die Radwegenetze der Landkreise Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim und Erlangen-Höch-

stadt verlaufen ebenfalls durch den Markt Lonnerstadt. Entlang der Aisch, an Lonnerstadt vorbei führen zudem zwei Fernradwege: der Aischtalradweg und der Fränkische Karpfen-Radweg. Laut den Ergebnissen der Online-Umfrage sind 60% der Teilnehmenden mit den vorhandenen Radwegen zu Freizeitzwecken sehr zufrieden bis eher zufrieden, 40% eher unzufrieden bis sehr unzufrieden.

Durch die Rad- und Wanderwege lernen mehrere Personen von nah und fern die Region (und auch das Gemeindegebiet) kennen. Dieses Potenzial gilt es noch weiter aufzugreifen. Z.B. kann durch eine entsprechende Beschilderung entlang der Fernradwege auf die Einrichtungen, Anlaufstellen und Besonderheiten in Lonnerstadt hingewiesen werden, um die Anzahl an Besucherinnen und Bersuchern in Lonnerstadt zu erhöhen und ggf. Wiederkehreffekte zu schaffen. Die Hinweise können sich z.B. auf die Vermarktung und Herstellung von regionalen Produkten, Einkehrmöglichkeiten, bedeutsame Gebäude, Aufenthalts- und Rastplatze beziehen. Eine entsprechende Beschilderung ist auch in Zusammenarbeit mit dem Landkreis und der FLAG Karpfenland Aischgrund sinnvoll.

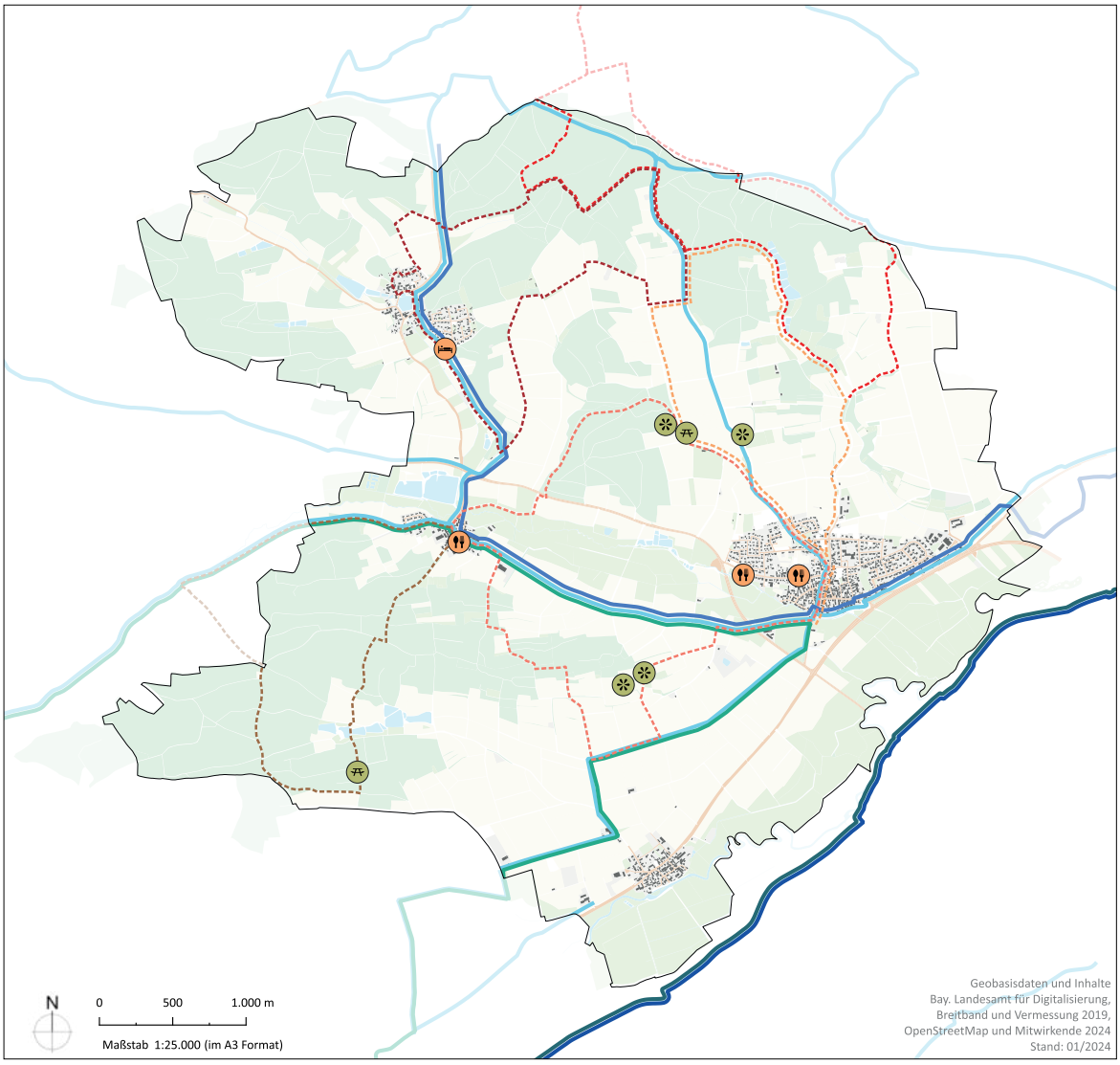


Abb. 87: Rad- und Wanderwege

4.9 Natur und Umwelt

Der Markt Lonnerstadt befindet sich im Aischgrund, der eine Kulturlandschaft mit einer hohen Artenvielfalt darstellt. Weiher und Moore spielen hier eine wichtige Rolle. Neben der Karpfenteichwirtschaft gibt es eine Vielfalt an Flora und Fauna. Himmelsweiher und Teichflachlandmoore im Aischgrund sind seit 1996 die Kerngebiete des BayernNetz Natur-Projektes „Lebensraumnetz Moorweiher und Niedermoore“ - kurz „Moorweiherprojekt“ genannt - des Landkreises Erlangen-Höchstadt und des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken.

Geologie und Boden sind in Lonnerstadt von verschiedenen Sandsteinen geprägt. In der Karte Bodenschätze des Regionalplans 2010 ist ein Bereich zwischen Mailach und Lonnerstadt als Vorbehaltsgebiet für die Gewinnung von Quarzsand gekennzeichnet. Nach Angaben des Marktes soll an dieser Stelle zukünftig Quarzsand abgebaut werden.

Das Gemeindegebiet wird von mehreren Flachlandbiotopen durchzogen. Größere Flachlandbiotope sind:

- Sandgruben am Edelgraben (46.869 m²)
- Sandgrube an der Kreuzleite (Mailach) (18.606 m²)
- Teich am Kühwasen
- Teiche an den Bodenwegäckern
- Feldgehölze am Grundbach

Im Rahmen des Projektes „Sandachse Franken“ wurden die beiden Sandgruben Kreuzleite (Mailach) und am Edelgraben (bei Lonnerstadt) als Biotop erfasst. Mit dem Auslaufen der Förderung wurde das Projekt 2007 geschlossen, jedoch vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit nicht als abgeschlossen betrachtet.

Der Markt Lonnerstadt befindet sich in den Ausläufern des Naturparks Steigerwald. Dieser erstreckt sich bis in den westlichen Teil der Marktgemeinde Lonnerstadt. Dieser Bereich Lonnerstadts ist als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet.

Zudem ist im Regionalplan 2018 ein großer Teil des Marktgemeindegebietes Lonnerstadt als landschaftliches Vorbehaltsgebiet gekennzeichnet. Hier wird bestimmten Belangen, wie Naturschutz und Landschaftspflege, bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen.

Der Markt Lonnerstadt wird von mehreren Fließgewässern durchzogen. Entlang des südlichen Rands des Marktgemeindegebietes fließt die Aisch. Der Bereich um die Aisch ist als Vogelschutzgebiet gekennzeichnet. Weitere Fließgewässer im Marktgemeindegebiet sind

- der Krummbach
- die kleine Weisach
- der Ailsbach
- und der Mühlbach.

Zwischen dem Hauptort Lonnerstadt und dem Siedlungsgebiet Höchstadt a.d.Aisch liegt ein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet.

Als Handlungsleitfaden für einen nachhaltigen Umgang mit Gewässern wurde für den Markt Lonnerstadt ein Gewässerentwicklungskonzept erstellt. Dieses gilt es in zukünftigen Planungen zu berücksichtigen und die darin vorgeschlagenen Maßnahmen umzusetzen.

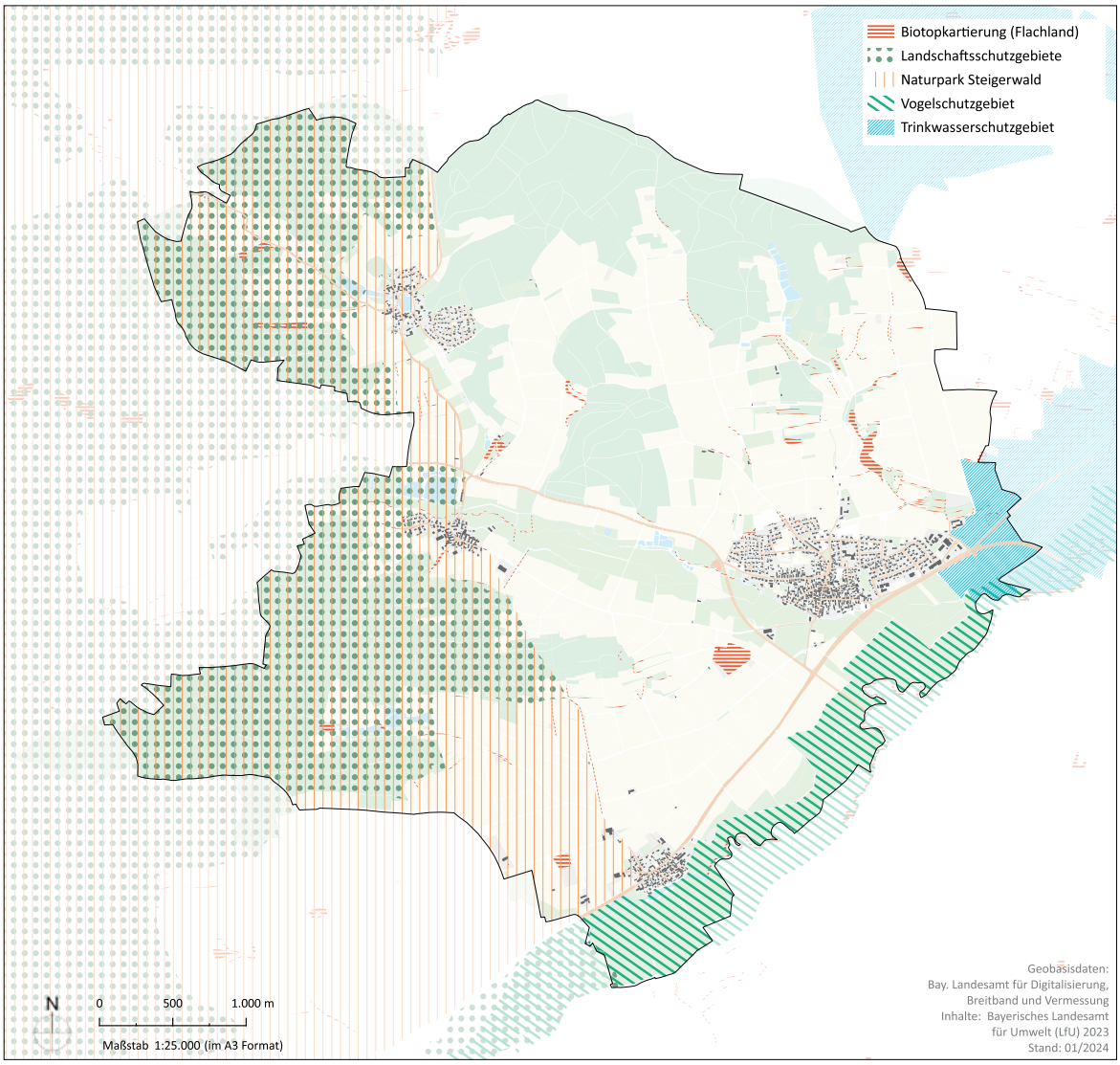


Abb. 88: Schutzgebiete

Hochwasser

Die Nähe der Aisch bringt auch eine Gefahr für Hochwasser mit sich. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet entlang der Aisch erstreckt sich von Südosten ins Marktgemeindegebiet und grenzt an die Siedlungsflächen des Ortsteils Mailach und des Hauptorts Lonnerstadt.

Wassersensible Bereiche zeigen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Wassersensible Bereiche verlaufen durch

- das Gewerbegebiet im Hauptort Lonnerstadt
- Fetzelhofen
- Ailsbach

und berühren das Siedlungsgebiet südöstlich in Mailach und südlich im Hauptort Lonnerstadt. Geländesenken (lokale Geländetiefpunkte) und potenzielle Aufstaubereiche in denen Regenwasser nicht von selbst abfließen kann, befinden sich

- Südlich des Hauptorts Lonnerstadt (Bereich Edeka)
- Nördlich von und angrenzend an das Siedlungsgebiet in Fetzelhofen
- Im Ortskern und Westen Ailsbachs (um die Weiher)

An diesen Stellen ist es wichtig, die Landnutzung an die Hochwassergefahr anzupassen, um Schäden zu vermeiden. Geländesenken

und Aufstaubereiche, Fließwege und wassersensible Bereiche gilt es im Zuge künftiger Planungen und Bebauungen zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist es wichtig Versiegelung zu vermeiden und weitere Versickerungsflächen zu schaffen, um die Aufstaubereiche zu entlasten. Zudem besteht das Potenzial, Regenwasser durch die Gestaltung der Fließwege aufzufangen und z.B. zur Bewässerung von Grünstrukturen zu verwenden. In diesem Zusammenhang spielen auch Regenwassermanagement und Ent- und Bewässerungskonzepte eine wichtige Rolle.

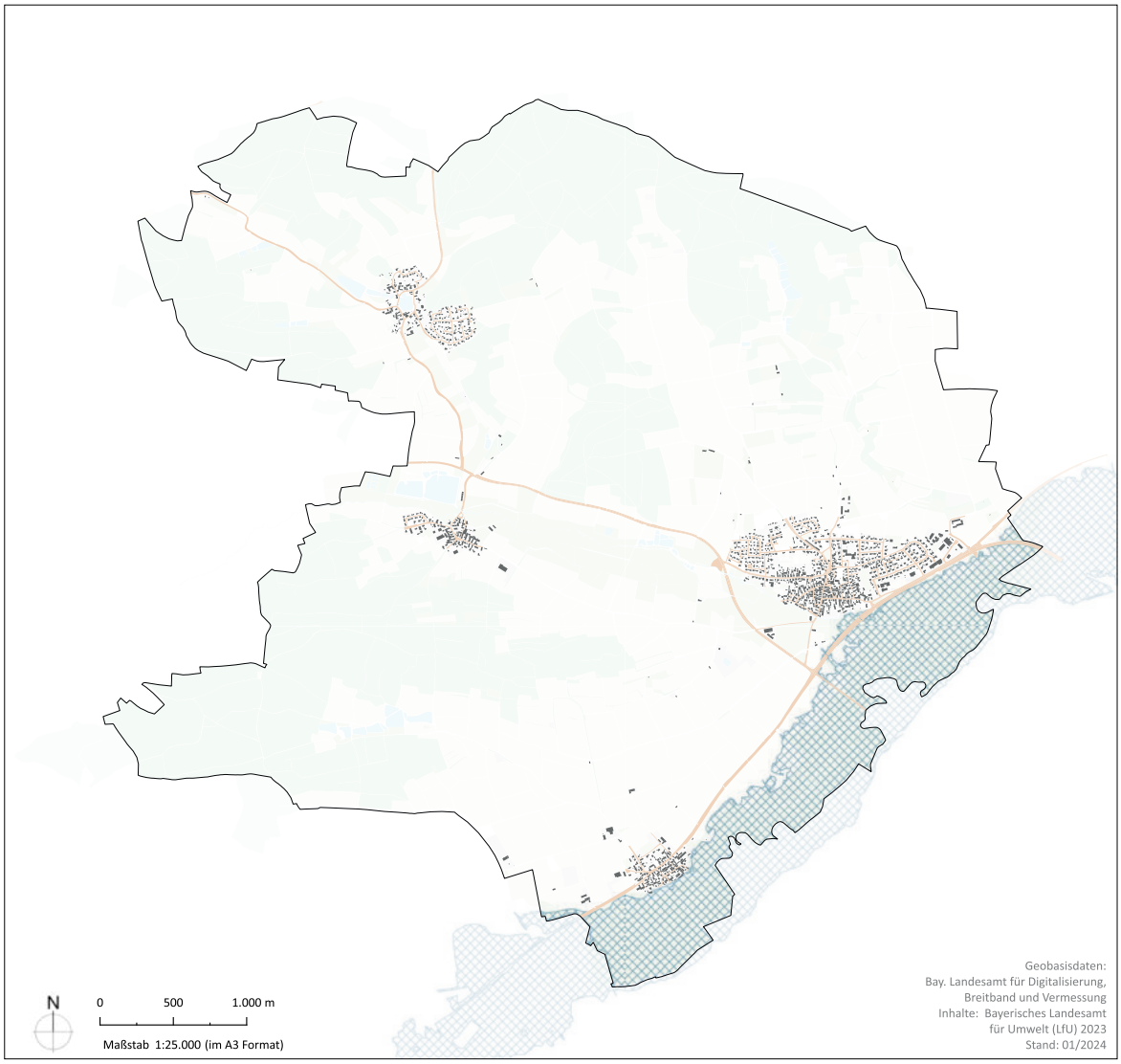


Abb. 89: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

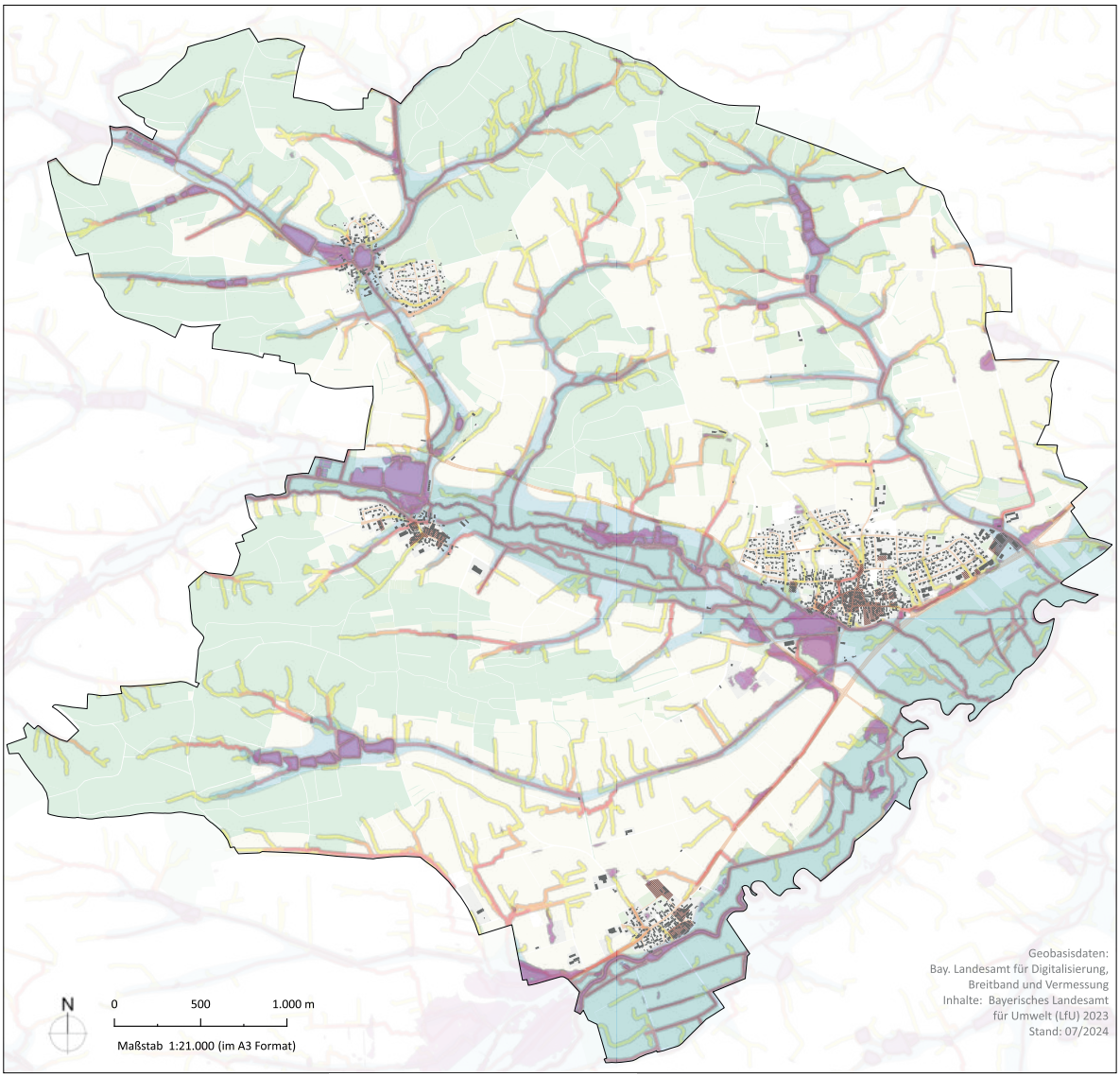


Abb. 90: Fließwege und Aufstaubereiche bei Starkregen (LfU 2023)

4.10 Klima

4.10.1Klimaentwicklung

Dem Themenfeld der Klimaentwicklung kommt eine steigende Bedeutung zu. Der Markt Lonnerstadt gehört klimatisch zur Mainregion, die sich innerhalb Bayerns von Aschaffenburg im Westen bis Bayreuth und Neumarkt i.d.Oberpfalz im Osten sowie Bad Neustadt a.d.Saale im Norden und Dinkelsbühl im Süden erstreckt. In der Vergangenheit hat sich das Klima in der Mainregion (Trend von 1951 bis 2019) bereits verändert; so zeigen sich ein Anstieg der Jahresmitteltemperatur um 1,8 °C, heißere Sommer mit einer Zunahme um zehn Hitzetage im Jahr, warme Winter mit einer Abnahme um 14 Eistage im Jahr, häufigere Starkregenereignisse mit einer Zunahme um 0,4 Tage und knapp eine zusätzliche Woche ohne Niederschlag.



Abb. 91: Klimaregion Mainregion (LfU 2022)

Der Anstieg der Jahresmitteltemperatur setzt sich fort: ohne Klimaschutz wird eine Zunahme in der Mainregion bis Ende des Jahrhunderts im Mittel um 3,6 °C (maximal 4,8 °C) gegenüber

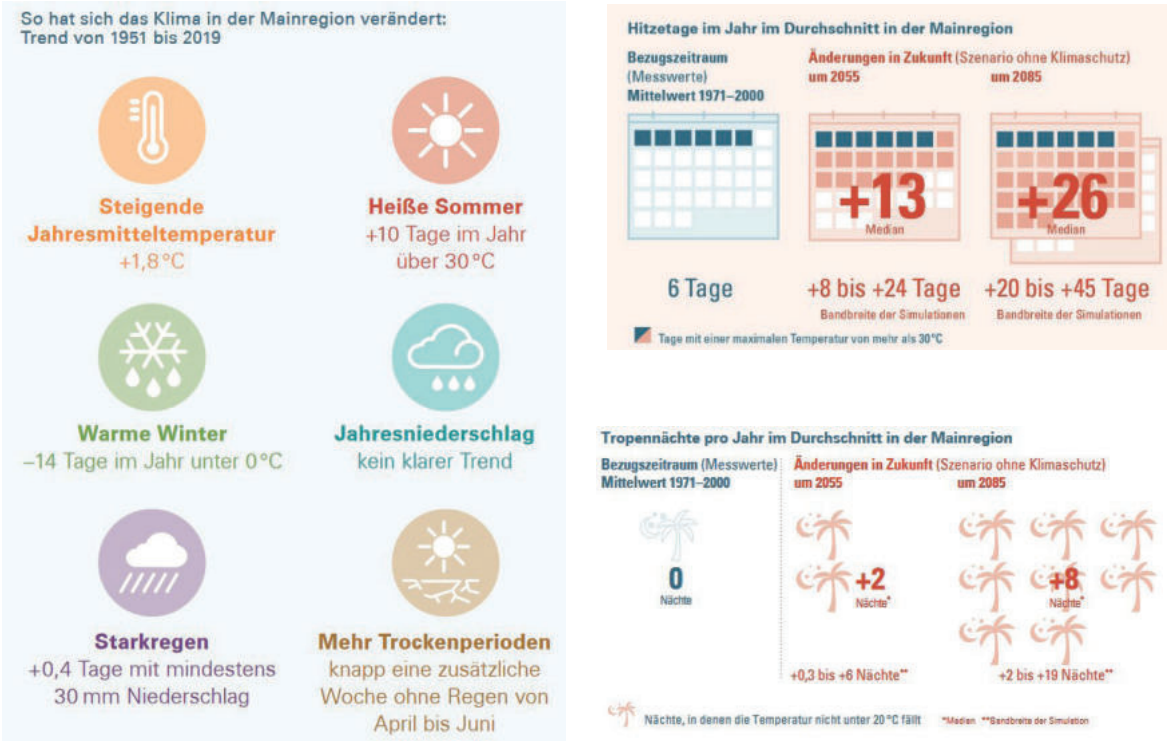
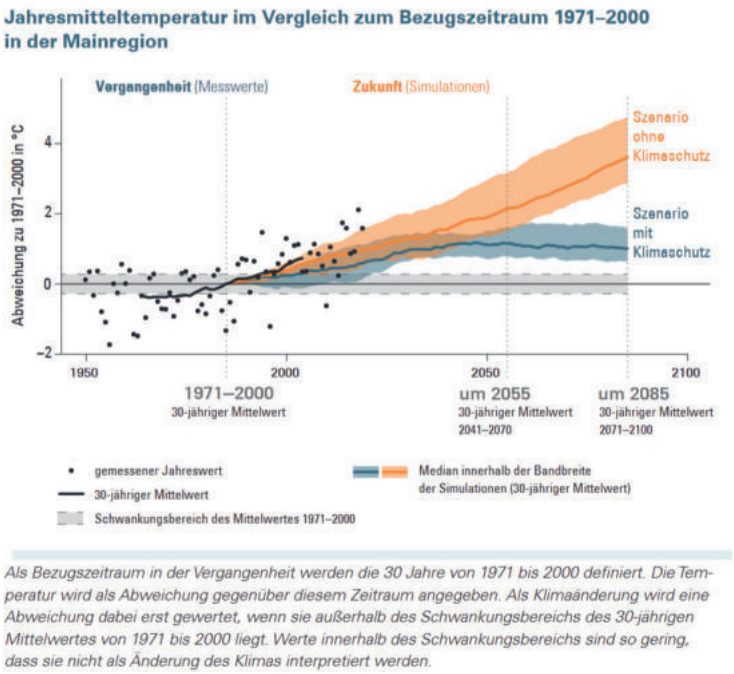


Abb. 92: Klimaveränderungen in der Klimaregion Mainregion (LfU 2022)

dem Bezugszeitraum 1971 bis 2000 erwartet, mit Klimaschutz um 1,0 °C. Dazu werden heißere Sommer mit mehr Hitzetagen (+26 um 2085 (Szenario ohne Klimaschutz)) und Tropennächten (+8 um 2085 (Szenario ohne Klimaschutz)) erwartet. Intensive Niederschläge bis hin zu Starkregenereignissen werden häufiger auftreten; dabei werden sich die Niederschläge zum Ende des Jahrhunderts im Sommer verringern und im Winter erhöhen, wobei im Winter davon weniger als Schnee fällt.



Als Bezugszeitraum in der Vergangenheit werden die 30 Jahre von 1971 bis 2000 definiert. Die Temperatur wird als Abweichung gegenüber diesem Zeitraum angegeben. Als Klimaänderung wird eine Abweichung dabei erst gewertet, wenn sie außerhalb des Schwankungsbereichs des 30-jährigen Mittelwertes von 1971 bis 2000 liegt. Werte innerhalb des Schwankungsbereichs sind so gering, dass sie nicht als Änderung des Klimas interpretiert werden.

Abb. 93: Jahresmitteltemperaturvergleich Szenarios Klimaregion Mainregion (LfU 2022)

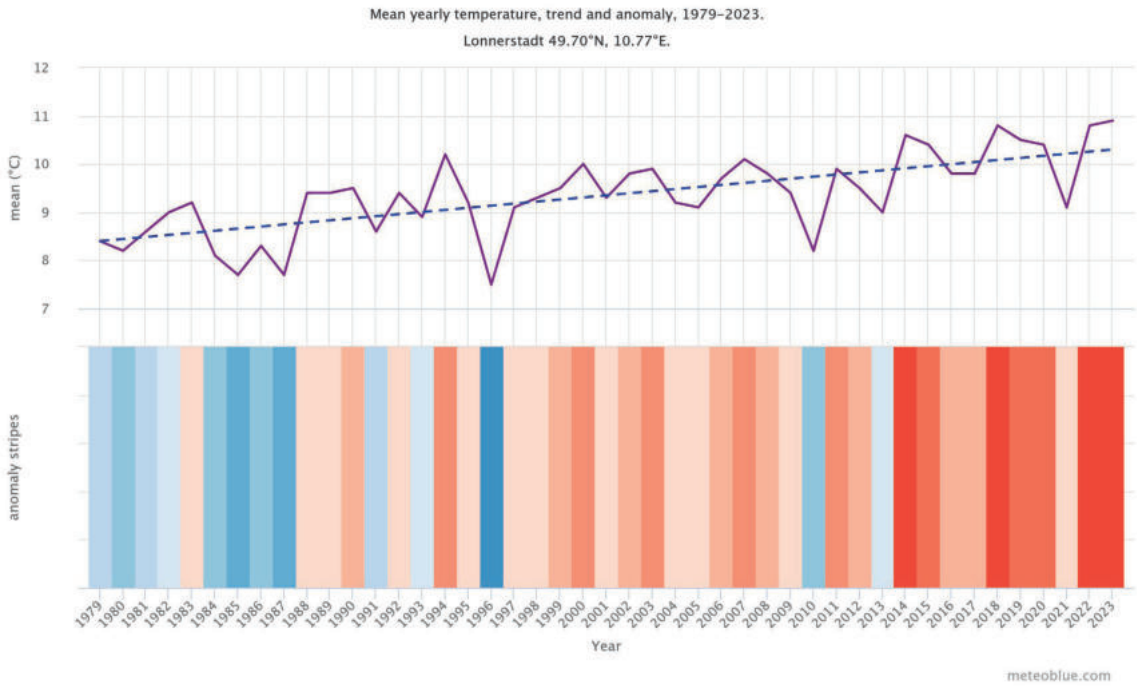


Abb. 94: Jährliche Temperaturänderung Lonnerstadt 1979-2023 (meteoblue 2024)

Meteoblue zeigt eine Schätzung der mittleren Jahrestemperatur für das Gebiet Lonnerstadt (räumliche Auflösung von 30km). Als Datenquelle wird ERAS, die fünfte Generation der atmosphärischen Reanalyse des globalen Klimas verwendet. Im Zeitraum 1979-2023 ist ein Anstieg der mittleren Jahrestemperatur von 8,4° auf 10,3°, also um rd. 2° zu erkennen.

Der Klimawandel bringt eine Hitzebelastung mit sich, die sich auch negativ auf die Gesundheit der Menschen auswirkt. Klimaschutz und Klima-

anpassung stellen elementare Themen in zukünftigen Gemeindeentwicklungen dar.

4.10.2Hitzeregulierung im öffentlichen Raum

Im dicht bebauten Ortskern des Hauptorts Lonnerstadt, in mehreren Straßenräumen und in den Gewerbegebieten ist der Boden zu einem **hohen Grad versiegelt.** Diese Bereiche stellen Hitzeinseln dar. Bebaute und versiegelte Flächen speichern die Hitze des Tages bis in die Nacht hinein und geben sie wieder an die darüber lagernde Luft ab. Zusätzlich erzeugen die Bewohnerinnen und Bewohner Wärme durch ihre Aktivitäten, durch Gewerbe und Industrie sowie den Verkehr. Bei der Neuplanung eines Quartiers sollte von Beginn an ein geringer Versiegelungsgrad, eine gute Durchlüftung und eine entsprechende Begrünung angestrebt werden.

Grünflächen dienen der Regulierung des Ortsklimas. Eine Fläche mit hohem Versiegelungsgrad, dem ein geringer Anteil an Vegetation und natürlicher Oberfläche gegenübersteht, heizt sich stärker auf. Während der nächtlichen Abkühlung fließt kühlere Umgebungsluft aus ortsnahen Grün- beziehungsweise Freiflächen in das wärmere Siedlungsgebiet ein. Da der bodennahe Zustrom mit geringen Strömungsgeschwindigkeiten erfolgt, kann dieser Luftaustausch nur entlang von Flächen ohne blockierende Strömungshindernisse erfolgen, insbesondere über sogenannte Kaltluftleitbahnen. Die dichte Bebauung im Ortskern des Hauptorts Lonnerstadt wirkt somit als Barriere für Frisch- / Kaltluftströme. Somit findet im Ortskern und in weiteren dicht bebauten Bereichen ein weniger guter Luftaustausch und damit eine weniger gute Hitzeregulierung statt, was u.a. negative Auswirkungen auf die Lebens- und Aufenthaltsqualität mit sich bringt. Dies macht sich zwar vor allem in Großstädten, aber auch in Lonnerstadt bemerkbar. Dagegen können Grünareale oder Wasserelemente als „grüne/blaue Trittsteine“ das Vordringen von Kaltluft in die Siedlungsbereiche unterstützen.

Auch **kleinere Grünflächen** und gering versiegelte Flächen bringen Entlastungswirkungen für den öffentlichen Raum und die benachbarte Bebauung mit sich. Solche befinden sich z.B. um die Gemeindeverwaltung Lonnerstadt, an den Kellern, auf dem Friedhof, beim Pfarramt, und in privaten Gärten.

Größere innerörtliche Grünstrukturen stellen die Baulücken An d. Steinleiten und an der Flurstraße dar. Bei zukünftigen Planungen diese Flächen zu bebauen gilt es Kaltluftbahnen und Grünstrukturen zu berücksichtigen und Versiegelung soweit es geht zu vermeiden. Die Vernetzung von Grünstrukturen ist wichtig, zum einen um eine gute Belüftung des Ortes zu ermöglichen und zum anderen, um den Lebensraum von Flora und Fauna zu erweitern. Insgesamt besteht bezüglich der Begrünung des öffentlichen Raums und der Vernetzung vorhandener Grünstrukturen weiterer Handlungsbedarf.

Ein weiteres zentrales Thema für ein gutes Ortsklima ist **Verschattung**. Verschattung ist v.a. entlang von Fuß- und Radwegen, an Bushaltestellen, an öffentlichen Plätzen und Aufenthaltsorten wichtig und kann zum einen durch natürliche Elemente wie Bäume, aber z.B. auch durch Sonnensegel oder Pergolen geschaffen werden. Mehrere schattenspendende Bäume befinden sich z.B. bereits auf Privatgrundstücken, an den Kellern, auf dem Friedhof sowie zwischen Kindergarten und Schule. Handlungsbedarf besteht hier u.a. noch entlang der Mühlgasse, der Hauptstraße, sowie am Marktplatz.

Damit **innerörtliche Grün- und Freiflächen** ihr Potenzial an klimaökologischen Dienstleistungen sowohl für die Tag- als auch für die Nachtsituation umfänglich ausschöpfen können, sollten sie möglichst vielfältige Mikroklimate bereitstellen. Dies wird durch einen Mix aus größeren Freiflächen, Einzelbäumen, Baum- und Buschgruppen und Wasserelementen erreicht.



Abb. 95: Wertvolle Grünstrukturen und (potenzielle) Wasserelemente im öffentlichen Raum

4.11 Erneuerbare Energien

Für den Landkreis Erlangen-Höchstadt wurde 2012 ein Klimaschutzkonzept erstellt. U.a. wird darin auf den Dreiklang von Energieeinsparung, Energieeffizienz und erneuerbaren Energien eingegangen. Der sparsame Energieeinsatz und das Vermeiden von unnötigem Verbrauch (Einsparung) haben dabei oberste Priorität. Danach gilt es das Verhältnis zwischen eingesetzter Energie und erzieltem Nutzen zu optimieren (Effizienzsteigerung). Der verbliebene Energiebedarf sollte durch erneuerbare Energieträger gedeckt werden. Energieeinsparmöglichkeiten:

- Kläranlagen und Wasserversorgung - größter Energieverbrauch durch Belüftung, Pump- und Rührwerke, Schlammbehandlung
- Straßen- und Innenbeleuchtung
- Wärme – Gebäudebestand sanieren (u.a. Turnhallen, Schulen)
- Nutzverhalten
- Industrie und Gewerbe – z.B. durch Systemverbesserungen von Druckluftpressen und Pumpen, Einsatz von Wärmerückgewinnung, energieeffiziente Bürotechnik

Erneuerbare Energie

Zur Einschätzung der Sachlage wird auf die Daten des Energieatlas Bayern zum Stand von 2022 zurückgegriffen.

Der Stromverbrauch des Markts Lonnerstadt liegt im Jahr 2022 laut dem Energieatlas Bayern bei 4.795 MWh/a. Der Anteil an erneuerbaren Energien am Stromverbrauch in Lonnerstadt liegt 2022 insgesamt bei 647 % (Stand 12.2022). Dieser Anteil setzt sich vor allem aus Windenergie (70%), Biomasse (20 %) sowie PV-Dach- und Freiflächen (10 %) zusammen. Seit 2016 ist v.a. die Stromerzeugung von Windenergie stark angestiegen. Der Markt Lonnerstadt erzeugt demnach deutlich mehr Strom aus erneuerbaren Energien, als er verbraucht. Somit leistet der Markt bereits einen guten Beitrag im Bereich der erneuerbaren Energieerzeugung. Trotzdem sollte diese im Rahmen des Klimawandels und im Rahmen der Energiewende weiterverfolgt und ausgebaut werden. Aufgrund des bereits heute vorhandenen Überschusses an erzeugter Energie sollte künftig auch Wert auf Technologien der Stromspeicherung gelegt werden. Durch Stromspeicher lassen sich auch kurzfristige Phasen der so genannten „Dunkelflaute“ mit erneuerbaren Energien überbrücken.

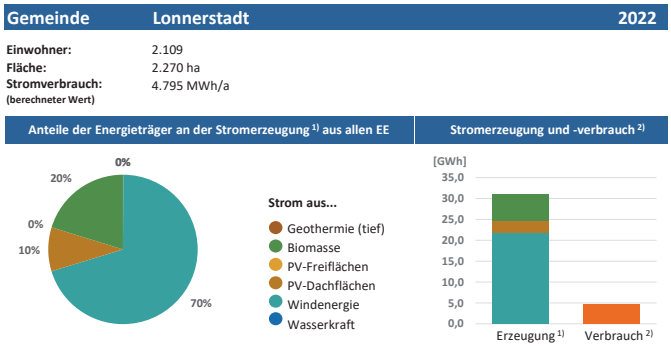


Abb. 96: Steckbrief Erneuerbare Energie (Energieatlas LfU 2022)

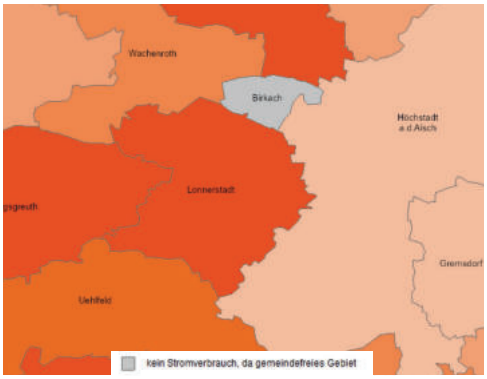


Abb. 97: Anteil an erneuerbaren Energien am Gesamtstromverbrauch des Marktes (Energieatlas LfU 2022)

Windenergie

Im Markt Lonnerstadt befindet sich an der nördlichen Marktgemeindegrenze ein im Regionalplan 2016 festgesetztes Vorranggebiet für Windkraftanlagen. In diesem Bereich besteht eine Häufung von sieben Windkraftanlagen, fünf davon befinden sich auf dem Marktgemeindegebiet Lonnerstadt. Diese Windkraftanlagen wurden über die Bürgerwindenergie Lonnerstadt GmbH &Co KG realisiert. 253 Personen aus der direkten Umgebung haben sich an dem Windpark beteiligt und das Eigenkapital aufgebracht. Der Anteil an erzeugter Energie aus Windkraft am Stromverbrauch beträgt laut dem Energieatlas Bayern im Jahr 2022 454%.

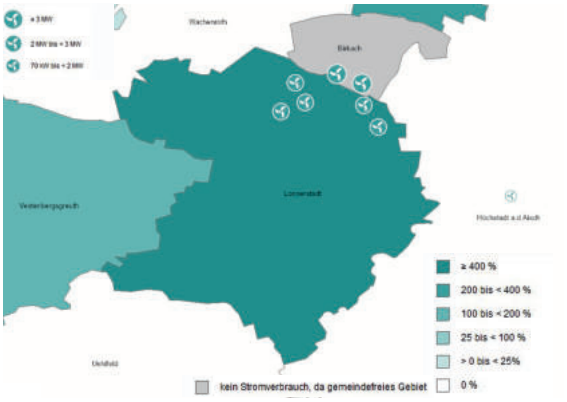


Abb. 98: Anteil Windkraft am Gesamtstromverbr. des Marktes (Energieatlas LfU 2022)

Biogas

An der südlichen Marktgemeindegrenze bei Mailach wird Energie aus Biogas erzeugt. Die dortigen Biogasanlagen produzieren einen Energieanteil von 131% am Stromverbrauch des Marktes im Jahr 2022. Das ist deutlich mehr als in den umliegenden Gemeinden. Nach Windenergie wird über Biogas im Markt Lonnerstadt die meiste erneuerbare Energie erzeugt.

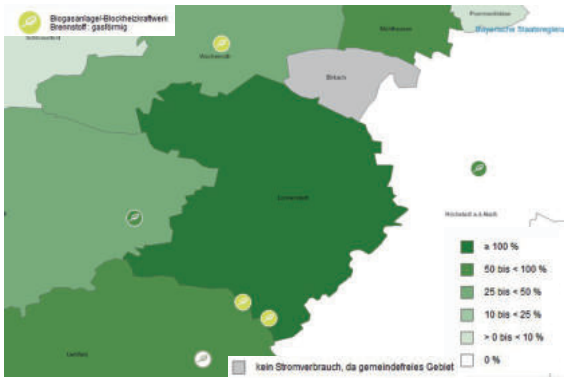


Abb. 99: Anteil Biogas/Biomasse am Gesamtstromverbr. des Marktes (Energieatlas LfU 2022)

Photovoltaik

Der Anteil an erzeugter Energie aus Photovoltaik am Stromverbrauch beträgt laut dem Energieatlas Bayern im Jahr 2022 rd. 62%. Bei den PV-Anlagen im Markt Lonnerstadt handelt es sich ausschließlich um Dachflächen-PV-Anlagen, die sich v.a. auf Privatgebäuden und gewerblich genutzten Gebäuden befinden. V.a. der Betrieb CET Technologie im Gewerbegebiet Lonnerstadt sticht durch seinen großen Anteil an erzeugter Energie durch Dachflächen-PV-Anlagen hervor. Auch Dächer auf öffentlichen Gebäuden werden für die Stromerzeugung genutzt. Das Dach der Schule hat im letzten Jahr eine PV-Anlage bekommen und für den Bauhof ist dies im kommenden Jahr geplant. Auf mehreren (großen) Dächern von Betrieben im Gewerbegebiet befinden sich keine PV-Anlagen. Zudem gibt es im Markt Lonnerstadt viele Hofstellen mit großen Gebäudekubaturen, die sich gut für Dachflächen-PV-Anlagen anbieten. An diesen Stellen ist noch Ausbaupotenzial vorhanden.

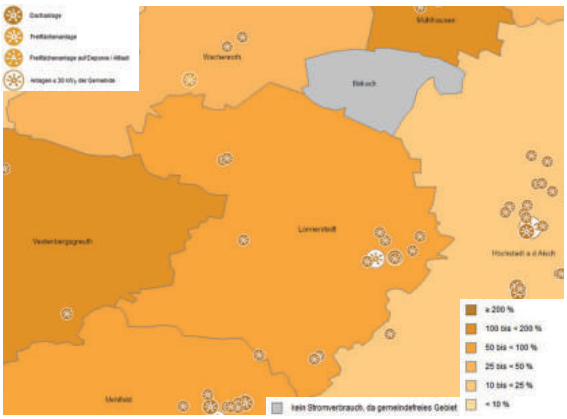


Abb. 100: Anteil Biogas/Biomasse am Gesamtstromverbr. des Marktes (Energieatlas LfU 2022)

Wasserkraft

Über die Mühle im Hauptort Lonnerstadt wird über Wasserkraft ebenfalls erneuerbare Energie erzeugt. Der Anteil am Stromverbrauch der Gemeinde liegt hier im Jahr 2022 bei 0,57%, was etwas mehr ist als in den meisten umliegenden Gemeinden.

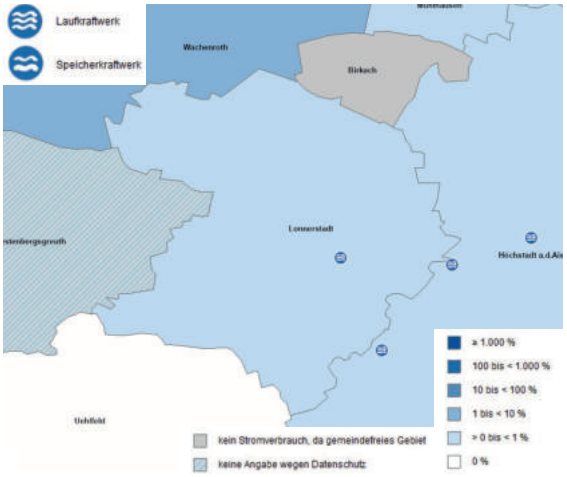


Abb. 101: Anteil Wasserkraft am Gesamtstromverbr. des Marktes (Energieatlas LfU 2022)

Wärmenetze

Im Markt Lonnerstadt hat sich eine Bürgergesellschaft gegründet, über die der Bau eines Nahwärmenetzes verfolgt wird. Der Beginn des Baus soll noch 2024 erfolgen. Im Norden des Hauptortes Lonnerstadt entsteht im Zuge dessen eine Heizzentrale auf einer Ackerfläche, die mit Hackschnitzel beheizt wird. Nach aktuellem Stand werden insgesamt 150 Häuser im Hauptort Lonnerstadt angeschlossen, weitere können dazukommen. Bis auf die Schustergasse, wird in jede Straße eine Leitung verlegt. Im späteren Verlauf des Projektes soll ggf. eine Wärmepumpe, die über eine Freiflächen PV-Anlage betrieben wird, dazukommen.

Wärmenetz
Lonnerstadt UG & Co. KG

Abb. 102: Logo Wärmenetz Lonnerstadt UG & Co. KG

Heizung

Das neue Heizungsgesetz legt fest, dass ab dem 1.Januar 2024 neu eingebaute Heizungen zu mindestens 65 % erneuerbare Energien nutzen müssen. Ziel ist es, dass ab 2045 keine fossilen Brennstoffe mehr zum Heizen genutzt werden. Für bestehende Gebäude gelten Übergangsfristen. Es gibt keine sofortige Austauschpflicht für bereits vorhandene Heizungen. Bei Planungen von neuen Heizungen, sollte somit auf nachhaltige und klimafreundliche Lösungen gesetzt werden. Laut den im Rahmen des Zensus 2022 erhobenen Daten werden in Deutschland drei Viertel aller Wohnungen mit Gas oder Öl beheizt. Auch in Lonnerstadt wird aktuell, insbesondere im Hauptort, noch mit Öl geheizt. Häufig wird auch eine Kombination von mehreren Energieträgern genutzt. Vereinzelt werden Wohnungen in Lonnerstadt (v.a. Mailach) bereits durch erneuerbare Energien (Holz, Solar-/Geothermie, Biomasse/-gas, Wärmepumpe, sonstige Stromheizungen) geheizt. Durch den Bau des Nahwärmenetzes wird der Anteil an Gebäuden, die mit erneuerbaren Energien geheizt werden, deutlich erhöht werden.

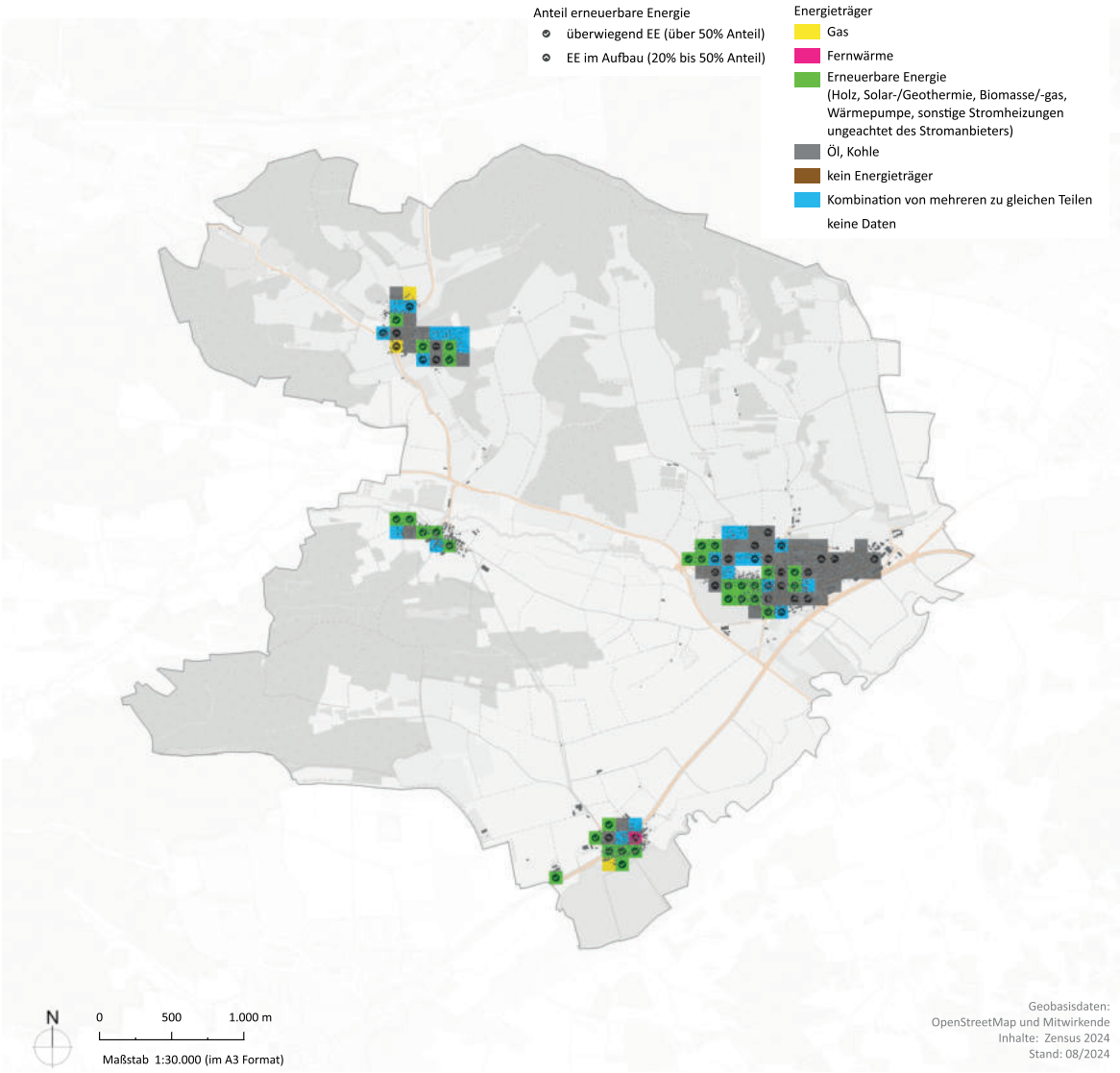
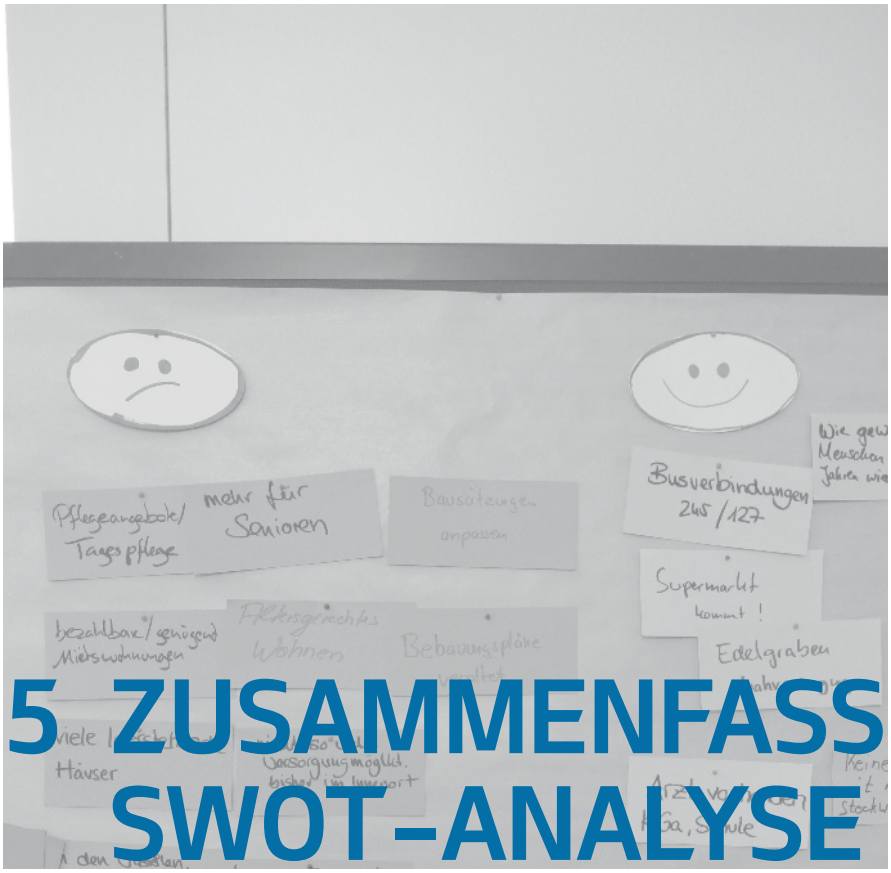


Abb. 103: Energieträger Heizung (Zensus 2022)



5 ZUSAMMENFASSENDE SWOT-ANALYSE

Auf Grundlage der Bestandsanalysen werden nun zusammenfassend die Stärken und Schwächen des Marktes Lonnerstadt dargestellt. Dies ist ein wesentlicher Bestandteil des ISEK und stellt die Basis für die darauffolgende Erarbeitung von Maßnahmen dar. Die Stärken-Schwächen-Analyse dient der Positionsbestimmung und Strategieentwicklung in der strategischen Planung. Mit der Analyse sollen Schlüsselfunktionen identifiziert werden, die für das Erreichen eines bestimmten Ziels wichtig sind.

Auch im Rahmen der Online-Befragung wurden Stärken und Schwächen des Marktes Lonnerstadt abgefragt. Von den insgesamt 150 Teilnehmenden



Abb. 104: Online-Umfrage Stärken des Markts

werden v.a. die Gemeinschaft und der Zusammenhalt geschätzt. Auch die Vereine, die Naturnähe und Naherholungsangebote werden als Stärke genannt.

Gegenüber den positiven Äußerungen wurden in der Online-Befragung in der Summe sogar ein wenig mehr negative Äußerungen, also Schwächen des Marktes Lonnerstadt, abgegeben. Hier werden am häufigsten die fehlenden, bzw. schlechten Geh- und Radwege bemängelt. Auch weitere Punkte zur Verkehrssituation werden hier genannt.

Aufgrund von Erkenntnissen aus den Analysen im Rahmen des ISEK und Eindrücken aus den Beteiligungsformaten konnten für den Markt Lonnerstadt folgende wesentliche Stärken und Schwächen identifiziert werden:



Abb. 105: Online-Umfrage Schwächen des Markts

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
▪ Historischer Baubestand, Einzeldenkmale (u.a. Schloss) ▪ Städtebaulich aufgewertete Bereiche ▪ Viele Hofstellen prägen den dörflichen Charakter ▪ Keller als Charaktermerkmal des Marktes ▪ Hopfenanbau als landwirtschaftliche Sonderkultur wurde neu belebt	▪ Leerstehende / mindergenutzte / sanierungsbedürftige Gebäude ▪ Bebauungspläne tw. veraltet ▪ Mietwohnraum und altersgerechter Wohnraum fehlt ▪ Verkehrsbelastung auf Ortsdurchfahrten der Ortsteile Mailach und Ailsbach ▪ Bauhof bringt Verkehrsbelastung im Ortskern mit sich
▪ Naturnähe ▪ Begrünung im Siedlungsbereich (u.a. auf Privatgrundstücken) vorhanden	▪ Tw. fehlende Zugänglichkeit zu umliegenden Grünstrukturen ▪ Tw. hoher Versiegelungsgrad / wenig Begrünung im Straßenraum und an öffentlichen Plätzen
▪ Gute Lage und Verkehrsanbindung ▪ Gute Busanbindung, v.a. nach Höchstadt ▪ Bereits gestalteter Straßenraum vorhanden (z.B Hutergasse)	▪ Unübersichtlicher Straßenraum, v.a. im Kreuzungsbereich An den Kellern / Bergstraße / Schulstraße und Kreuzungsbereich An den Kellern & Mühlgasse („Plätzla“) ▪ ÖPNV + Rufbus / Mitfahrbank wird kaum genutzt, Aufwertungsbedarf an Bushaltestellen ▪ Wenige ausgebaute Radwege, u.a. verbesserungswürdige Verbindung von Lonnerstadt nach Mailach / Ailsbach ▪ Fehlende Gehwege / tw. schlechter Zustand der vorhandenen ▪ Eingeschr. Barrierefreiheit im öffentl. Raum ▪ Angespannte Parkplatzsituation am Marktplatz und in der Mühlgasse

▪ Gutes soziales Miteinander (Dorfgemeinschaft v.a. in den OT)	▪ Wenige Freizeitangebote für jung und alt unabhängig von Vereinen ▪ Erweiterungsbedürftige Spielplätze
▪ Vermarktung von regionalen Produkten u.a. Hofverkauf und im Mühlencafé ▪ Erweiterung des Versorgungsangebotes durch Vollsortimenter	▪ Keine Nahversorgungsangebote in der Ortsmitte
▪ Anbindung an das überörtliche Rad- und Wanderwegenetz (u.a. Aischtalradweg) ▪ Lage in der Tourismusregion Karpfenland Aischgrund / FLAG Karpfenland Aischgrund e.V. / Steigerwald ▪ Vorhandene aktive Gastronomie	▪ Fehlende Information an Rad- Wanderwegen zu Angeboten und Einrichtungen in Lonnerstadt ▪ Fehlende Übernachtungsangebote für Gäste
▪ Fokus auf erneuerbare Energiegewinnung ▪ Nahwärmeprojekt läuft	
CHANCEN	**RISIKEN**
▪ Nachhaltige Innenentwicklung	▪ Bestandsgebäude werden nicht genutzt (Wohnraumpotenziale)
▪ Sensibilisierung für alternative Verkehrsformen (u.a. ÖPNV) ▪ Ausbau der Fuß- und Radwege und entsprechender Infrastruktur	▪ Einschränkung des Mobilitätsverhaltens vieler Personen (u.a. Kinder) durch Fokus auf Kfz-Verkehr ▪ Einkaufen ist in Zukunft nur mit dem Auto möglich
▪ Klimasensible Ortsentwicklung ▪ Aufgreifen und Weiterentwicklung des Potenzials Wasser	▪ Negative Auswirkungen des Klimawandels auf Mensch und Natur ▪ Unangenehmes Erlebnis des öffentlichen Raumes aufgrund von Hitze
▪ Erhöhung der Besucherfrequenz ▪ Hervorheben der Angebote und Besonderheiten in Lonnerstadt	▪ Wenige Gäste im Markt, durch fehlende touristische Vermarktung ▪ Besucherinnen und Besucher nutzen Angebote in anderen Orten
▪ Integration von Neuzugezogenen ▪ Aufgreifen des Potenzials der steigenden Zahl an 65-Jährigen (z.B. ehrenamtliches Engagement, Mitwirkung in Projektgruppen) ▪ Information zu alternativen/ gemeinschaftlichen Wohnformen als Keimzelle für neue Ideen und Hilfsangebote untereinander ▪ Aufgreifen des Potenzials und Wertschätzung der engagierten und interessierten Personen im Markt ▪ Beteiligung von Jugendlichen	▪ Vernachlässigung des Miteinanders in der Gesellschaft ▪ Fehlende Angebote für junge Generationen ▪ Pflege- Hilfs-, Wohn- und Versorgungsangebote für ältere Personen fehlen

Tabelle 3: SWOT

6 HANDLUNGS-FELDER UND ZIELE

In der Online-Umfrage wurden wichtige Themen für die zukünftige Entwicklung des Marktes Lonnerstadt abgefragt. Das Ergebnis zeigt, dass alle aufgeführten Themen als wichtig empfunden werden. Besonders wichtig ist den Teilnehmenden der Ausbau der Nah- und Grundversorgung (wird vom Markt bereits mit dem Bau eines Vollsortimenters in Angriff genommen), die Stärkung des Fuß- und Radverkehrs, die Gestaltung von Straßen und Plätzen sowie die Anbindung im öffentlichen Nahverkehr.



Abb. 106: Online-Umfrage wichtige Themen für die Marktentwicklung

6

Im Zuge des ISEK-Prozesses haben sich Handlungsfelder herauskristallisiert. Die Handlungsfelder dienen zum einen der Strukturierung des Entwicklungsprozesses und stellen zum anderen sicher, dass im Rahmen des ISEK ein möglichst breites Spektrum an Themenfeldern abgedeckt wird. Die Themen, die von den Bürgerinnen und Bürgern als wichtig empfunden werden, sollen sich hier wiederfinden. Im Folgenden werden die Handlungsfelder mit Zielen und Maßnahmenvorschlägen gefüllt. Hierbei ist zu beachten, dass die einzelnen Handlungsfelder nicht für sich stehen, sondern miteinander vernetzt sind. Maßnahmen und Ziele lassen sich oft mehreren Handlungsfeldern zuordnen.

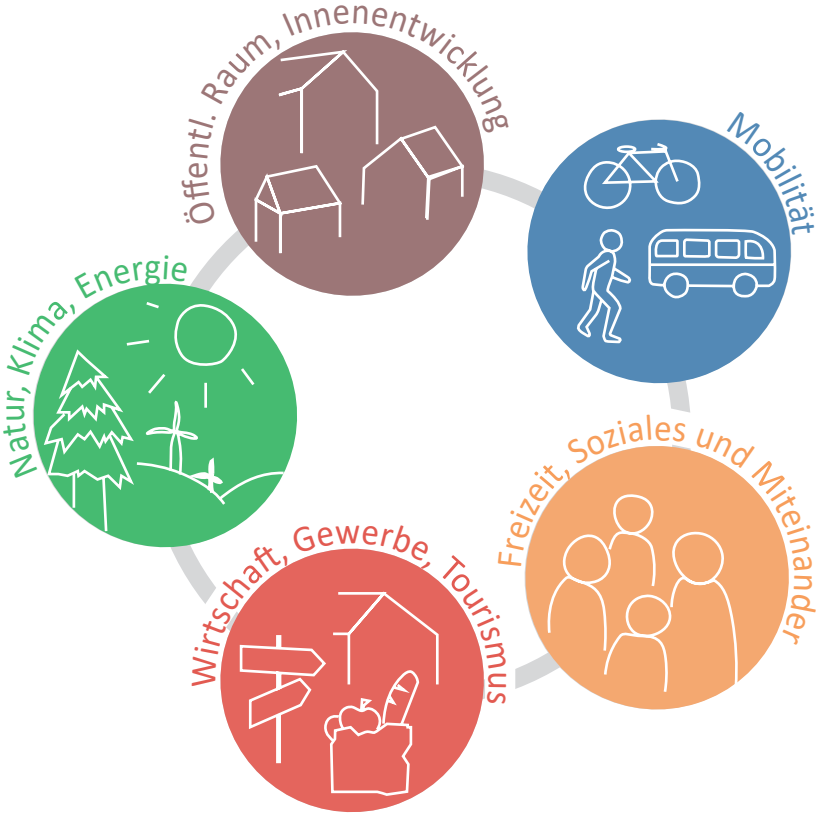


Abb. 107: Handlungsfelder

Ziel der städtebaulichen Entwicklung sollte die Sicherstellung einer langfristig positiven Entwicklung des Wohnstandorts Lonnerstadt mit seinen öffentlichen Räumen und Funktionen sein, um Lonnerstadt auch in Zukunft als lebenswerten Raum mit funktionierender Versorgung, intakter Natur und Marktstruktur mit baukulturellem Wert zu erhalten und gestalten. Wichtig ist dabei auch die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Anpassung der Ortsentwicklung an die Folgen des Klimawandels sowie die Orientierung an Prinzipien der Nachhaltigkeit im Umgang mit Raum, Boden und Ressourcen sowie die naturnahe Gestaltung von Freiräumen und Einbindung des Marktes Lonnerstadt in die hochwertige landschaftliche Umgebung.

Diese allgemeine Zielstellung wird im Folgenden auf die einzelnen Handlungsfelder für die Entwicklung des Marktes Lonnerstadt übertragen und in thematische Handlungsziele überführt.

Öffentlicher Raum und Innenentwicklung



Siedlungsentwicklung zukunftsfähig und authentisch

- Vorantreiben der Innenentwicklung
- Aktivierung, Weiterentwicklung und Umnutzung von Leerständen und mindergenutzten Gebäuden bzw. Flächen
- Bewahrung und behutsame Weiterentwicklung des „baulichen Erbes“
- Gestaltung des öffentlichen Raumes und Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Ausbau der Wohnangebote für alle Bevölkerungsgruppen

Mobilität



Sicher fortbewegen - auch ohne Auto

- Verbesserung der Erreichbarkeit von Angeboten und Einrichtungen auch ohne Auto
- Stärkung des Rad- und Fußverkehrs
- Erhöhung der Verkehrssicherheit im Ortskern
- Ausbau der Barrierefreiheit

Freizeit, Soziales und Miteinander



Stark sein durch ein gutes Miteinander

- Sicherung und Ausbau von Bildungs- und Betreuungsangeboten
- Erhalt und Ausbau von Begegnungsorten
- Stärkung des Miteinanders der Gesellschaft
- Erhalt und Ausbau der Freizeitangebote und des kulturellen Angebotes für alle Altersklassen

6

Wirtschaft, Gewerbe, Tourismus



Versorgen, Arbeiten und Erholen in Lonnerstadt

- Stärkung des Marktes als Wirtschaftsstandort
- Ausbau des Angebots an regionalen Produkten
- Ausbau der touristischen und Naherholungsangebote sowie deren Vermarktung

Natur, Klima und Energie



Gut vorbereitet sein für die Zukunft

- Klimafolgenanpassung und Klimaschutz
- Erhalt und Ausbau von Abkühlungsorten
- Verbesserung der Zugänglichkeit zu Natur und Abkühlungsorten
- Begrünung des öffentlichen Raumes und Erhöhung der Biodiversität
- Förderung regenerativer Energieerzeugung und -versorgung



7 MASSNAHMEN

7.1 Maßnahmenliste

Die entwickelten und vorgeschlagenen Maßnahmen und Projekte zur Ortsentwicklung des Marktes Lonnerstadt sind den folgenden, im Prozessverlauf formulierten Handlungsfeldern zugeordnet:

Ö: Öffentlicher Raum und Innenentwicklung

M: Mobilität

F: Freizeit, Soziales und Miteinander

W: Wirtschaft, Gewerbe, Tourismus

N: Natur, Klima und Energie

Die vorgeschlagenen und zunächst in ihrer Gesamtheit dargestellten Maßnahmen und Projekte stellen ein Zielkonzept dar und können nur über einen Zeitraum von mehreren Jahren und jeweils in Abhängigkeit von der kommunalen Finanzkraft, der rechtlichen Möglichkeiten usw. realisiert werden. Bei manchen Maßnahmen und Projekten hängt die Umsetzung auch von der Mitwirkung Privater bzw. von Unternehmen und weiteren Beteiligten ab. Dies alles impliziert auch, dass sicher nicht alle Maßnahmen und Projekte in den nächsten 10 bis 15 Jahren bzw. überhaupt verwirklicht werden können. Über die konkrete Umsetzung von Maßnahmen und Projekten hat schließlich, unter Berücksichtigung der Finanzierung, rechtlicher u.a. Rahmenbedingungen, jeweils der Marktrat zu entscheiden. In der folgenden Maßnahmenliste werden alle Maßnahmen und Projekte für das aktuelle ISEK sortiert nach Handlungsfeldern dargestellt.

Alle Maßnahmen sind mit einer Priorität (Priorisierung aus der Bürgerwerkstatt und des Marktrats):

↑ sehr hoch

↗ hoch

→ mittel

sowie mit einem Zeithorizont zur gewünschten Umsetzung versehen:

 kurzfristig: 2025, 2026

 mittelfristig: 2027 - 2029

 langfristig: 2030 und später

 dauerhaft

Begründbare und erforderliche Verschiebungen sind grundsätzlich möglich.

Des Weiteren sind die Maßnahmen nach einer ersten groben Kostenschätzung in drei Kostenklassen eingeteilt. Der Kostenumfang vieler Maßnahmen kann nicht konkret abgeschätzt werden, da viele Einflussfaktoren einbezogen werden müssten (z.B. Teilumsetzungen, Kostensteigerungen, Umsetzungsumfang, wiederkehrende Projekte etc.). Aus diesem Grund wird auf folgende Kostenklassen zurückgegriffen, die dem Markt als Orientierung dienen sollen. Diese entsprechen der geschätzten öffentlichen Investition inkl. Förderung:

€ gering: < 50.000 €

€€ mittel: 50.000 - 500.000 €

€€€ hoch: über 500.000 €

Eine weitere Angabe in der folgenden Maßnahmenliste betrifft mögliche Fördermittelgeber bzw. Ansprechpartner:innen zur Förderung sowie zuständige Stellen, die bei einer Umsetzung einzubinden sind, und mögliche bzw. benötigte Projektpartner:innen hinsichtlich Beratung, Planung und / oder Umsetzung. Generell gilt das Prinzip der Nachrangigkeit der Städtebauförderung, d.h. zunächst müssen eventuell andere in Frage kommende Programme oder Fördermöglichkeiten in Anspruch genommen werden. Dies ist jeweils mit der Regierung von Mittelfranken / Sachgebiet Städtebau, Bauordnung zu klären. In Bezug auf eine mögliche Förderung ist bei der Umsetzung auch darauf zu achten, dass zeitlich befristete Sonderförderprogramme oder zusätzliche Förderprogramme seitens Bund, Land oder anderer Fördergebiete in den nächsten Jahren hinzukommen oder auslaufen können. Eine Förderung kann somit zum Zeitpunkt der Umsetzung auch durch andere Stellen als die genannten möglich sein. Einzelne Privatmaßnahmen können mit Hilfe eines kommunalen Förderprogramms finanziell unterstützt werden.

Im Zusammenhang mit den vorgeschlagenen Maßnahmen und Projekten wird darauf hingewiesen, dass bei weiteren Detailplanungen die jeweils berührten Fachstellen (z.B. Denkmalschutz, Naturschutz, Wasserrecht, Energieversorgung, Verkehr, staatliches Bauamt usw.) einzubeziehen sind und ggf. frühzeitig Abstimmungen zu treffen sind. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden hierzu entsprechende Hinweise erteilt, die der Marktgemeinde vorliegen und die bei allen Detailplanungen berücksichtigt werden müssen.

Im nach der Maßnahmenliste abgebildeten Maßnahmenplan sind alle vorgeschlagenen Maßnahmen, soweit möglich, verortet. Nicht konkret verortbare Maßnahmen sind unten am Rand im Maßnahmenplan eingetragen. Im Anhang ist der Maßnahmenplan im Format DIN A3 eingefügt.

In den Maßnahmensteckbriefen des folgenden Kapitels werden die vorgeschlagenen Maßnahmen und Projekte, die mit einer sehr hohen Priorität gekennzeichnet sind, jeweils ausführlicher beschrieben.

Im folgenden wird eine Maßnahmenübersicht gezeigt. **Die ausführliche Maßnahmenliste befindet sich im Anhang**.

↑ sehr hoch
↗ hoch
→ mittel

kurzfristig: 2025, 2026
mittelfristig: 2027 - 2029
langfristig: 2030 und später
dauerhaft

€ gering: < 50.000 €
€€ mittel: 50.000 - 500.000 €
€€€ hoch: über 500.000 €

Öffentlicher Raum und Innenentwicklung

Nr.	Maßnahme	Priorität	Umsetz-ungs-beginn	Kosten	Mgl. Partner:innen (für Umsetzung und Förderung)
Ö1	Grundsatzbeschluss Innen vor Außen	↑		-	Gemeinderat, Reg. v. Mittelfr.
Ö2	Fortführung des kommunalen Förderprogramms auf Basis des vorhandenen Gestaltungsleitfadens und Sanierungsberatung für private Eigentümer und Marktgemeinde	↑		€€	
Ö3	Gestaltung der Schulstraße	↑		€€€	Reg. v. Mittelfr. (StBauF)
Ö4	Kleine barrierefreie und kostengünstige Wohnangebote schaffen	↑		NN	Reg. v. Mittelfr., (Wohnraumförderung, Bayern barrierefrei, komm. Wohnungsbau), Eigentümer:innen
Ö5	Aktivierung und (energetische) Sanierung von Bestandsgebäuden	↑		NN	Reg. v. Mittelfr. (StBauF), ALE
Ö6	Aufwertung des Straßenraums im Kreuzungs-/Kurvenbereich An den Kellern / Bergstraße / Schulstraße	↑		€€€	Reg. v. Mittelfr. (StBauF)
Ö7	Entlastung des Marktplatzes durch Schaffung von alternativen Parkmöglichkeiten	↑		€€	Reg. v. Mittelfr. (StBauF)
Ö8	Erhalt der Keller und des umliegenden begrünten Bereichs	↗		€	Reg. v. Mittelfr. (StBauF, Klimaschutz, Bayern barrierefrei), ALE
Ö9	Straßenraumgestaltung Mühlgasse	↗		NN	Reg. v. Mittelfr. (StBauF, Klimaschutz, Bayern barrierefrei)
Ö10	Entwicklung der unbebauten Freiflächen	↗		NN	Reg. v. Mittelfr. (Wohnraumförderung, Bayern barrierefrei, komm. Wohnungsbau, Klimaschutz)
Ö11	Verlagerung des Bauhofs an den Rand von Lonnerstadt und Nutzung der Fläche für Innenentwicklung	↗		NN	Reg. v. Mittelfr. (StBauF, Bayern barrierefrei, Klimaschutz)
Ö12	Innenentwicklung / Machbarkeitsstudie	→		€€	Reg. v. Mittelfr. (StBauF), ALE
Ö13	Gestaltung Straßenraum	→		NN	Reg. v. Mittelfr. (StBauF, Bayern barrierefrei, Klimaschutz)
Ö14	Aufwertung des Friedhofvorbereichs	→		€€	Reg. v. Mittelfr. (StBauF)
Ö15	Umgestaltung des Kreuzungsbereichs An den Kellern & Mühlgasse („Plätzla“)	→		€€€	Reg. v. Mittelfr. (StBauF, Bayern barrierefrei, Klimaschutz), ALE
Ö16	Aufbau und Verstetigung eines aktiven Flächenmanagements	→		Personalkosten	LfU
Ö17	Erneuerung der Bebauungspläne	→		Personalkosten	

↑ sehr hoch
↗ hoch
→ mittel

mittelfristig: 2027 - 2029
langfristig: 2030 und später
dauerhaft

€ gering: < 50.000 €
€€ mittel: 50.000 - 500.000 €
€€€ hoch: über 500.000 €

Mobilität



Nr.	Maßnahme	Priorität	Umsetzungsbeginn	Kosten	Mgl. Partner:innen (für Umsetzung und Förderung)
M1	Sicherer Schulweg	↑		€€€	Reg. v. Mittelfr. (StBauF)
M2	Ausbau der Fußwege (inkl. barrierefreier Gestaltung, umweltfreundliche Beleuchtung und Verschattung)	↑		NN	Reg. v. Mittelfr. (StBauF, Bayern barrierefrei, Klimaschutz)
M6	Grundsätzliche Berücksichtigung von Barrierefreiheit	↑		NN	Reg. v. Mittelfr. (StBauF, Bayern barrierefrei)
M3	Bewertung Verkehrsfluss in Ailsbach	↗		€	Externes Büro, Reg. v. Mittelfr. (StBauF), ALE
M4	Ausbau und Markierung von Radwegen inkl. Verschattung	↗		NN	LAG, Landkreis ERH
M5	Ausbau und Umgestaltung der Bushaltestellen Insb. Neuordnung der Bushaltestelle in Ailsbach am Weiher	↗		€€	Reg. v. Mittelfr. (StBauF, Bayern barrierefrei, Klimaschutz), LAG, ALE
M7	Ausbau der Werbung für ÖPNV	→		€	LAG, Landkreis ERH
M8	Schaffung einer Bushaltestelle beim neuen Vollsortimenter Fetzelhöferweg / Hauptstraße	→		€€	VAG, Reg. v. Mittelfr. (StBauF) Landkreis ERH
M9	Öffentliche Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge durch Anbieter sowie entsprechender Abstellmöglichkeiten	→		€	Reg. v. Mittelfr. (StBauF)

Freizeit, Soziales und Miteinander



Nr.	Maßnahme	Priorität	Umsetzungsbeginn	Kosten	Mgl. Partner:innen (für Umsetzung und Förderung)
F1	Aktivierung des Schlosses in Lonnerstadt	↑		€€	Reg. v. Mittelfr. (StBauF, Bayern barrierefrei), LAG, Landkreis ERH, ALE
F2	Schaffung von niedrigschwelligen Treffpunkten/Begegnungsorten	↑		€€	Reg. v. Mittelfr. (StBauF), LAG, ALE
F3	Durchführung einer Jugendbefragung	↗		€	Reg. v. Mittelfr., LAG, Landkreis ERH
F4	Weiterentwicklung der Spielplätze in der Gesamtgemeinde	↗		€€	Reg. v. Mittelfr. (StBauF), LAG, ALE
F5	Unterstützung der Vernetzung zwischen Einrichtungen, Vereinen und Bürgerschaft	→		-	LAG

↑	sehr hoch		kurzfristig: 2025, 2026	€	gering: < 50.000 €
↗	hoch		mittelfristig: 2027 - 2029	€€	mittel: 50.000 - 500.000 €
→	mittel		langfristig: 2030 und später	€€€	hoch: über 500.000 €
			dauerhaft		

Wirtschaft, Gewerbe, Tourismus



Nr.	Maßnahme	Priorität	Umsetzungsbeginn	Kosten	Mgl. Partner:innen (für Umsetzung und Förderung)
W1	Unterstützung der Vermarktung von regionalen Produkten	↑		€	LAG, ALE
W2	Ausbau der (online) Informationsvermittlung zu Besonderheiten in und um Lonnerstadt	↗		€	LAG, Tourismusregion, Steigerwald Tourismus e.V., ALE
W3	Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten für Kleingewerbe und Handwerk	↗		-	Landkreis ERH
W4	Schaffung von attraktiven Übernachtungsmöglichkeiten (Ferienwohnungen) als Anziehungspunkt	→		€€	LAG
W5	Hinweise entlang der Radwege zu Angeboten in Lonnerstadt	→		€	LAG, Tourismusregion, Steigerwald Tourismus e.V., ALE
W6	Schaffung einer Infrastruktur für Wohnmobile (Stellplatz) / Camping	→		€€€	LAG

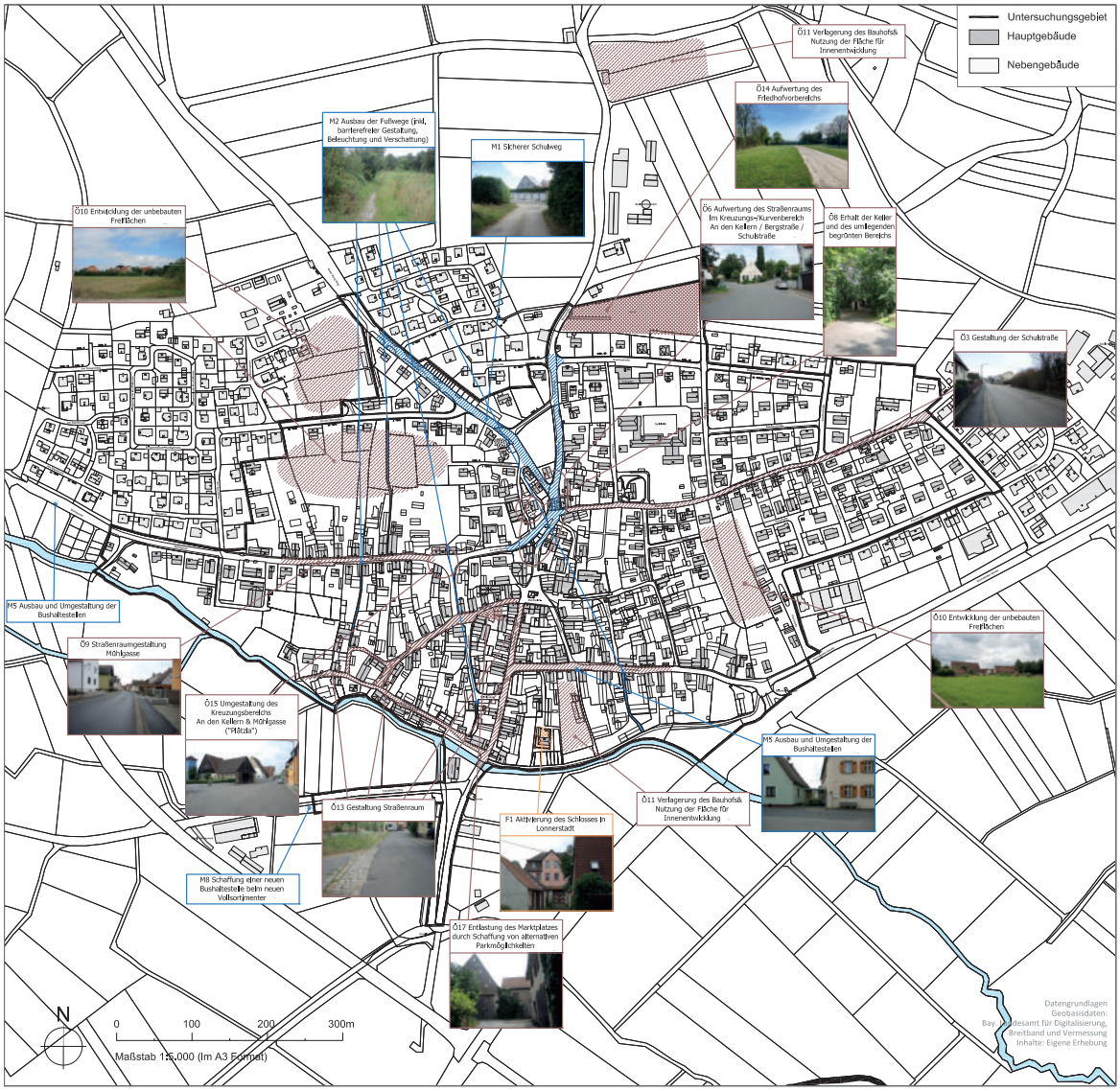
Natur, Klima, Energie



Nr.	Maßnahme	Priorität	Umsetzungsbeginn	Kosten	Mgl. Partner:innen (für Umsetzung und Förderung)
N1	Förderung von regenerativen Energien	↑		€€	EFRE (EU), BAfA, Reg. v. Mittelfr., EFRE (EU)
N2	Verbesserung der Erlebbarkeit des Wassers im öffentlichen Raum	↗		€€	Reg. v. Mittelfr., LAG
N3	Bessere Regenwasserspeicherung /-nutzung	↗		NN	Reg. v. Mittelfr., BMU (Förderung v. Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen d. Klimawandels), BMWK (Klimaschutzinitiative), StmUV, DAS-Förderprogramm, FöR-WaGa
N4	Klimagerechte Gestaltung des ruhenden Verkehrs	↗		€€	Reg. v. Mittelfr., BMU (Förderung v. Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen d. Klimawandels), BMWK (Klimaschutzinitiative)
N5	Entsiegelung, Begrünung und Verschattung des öffentlichen Raumes	↗		€€	Reg. v. Mittelfr., BMU (Förderung v. Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen d. Klimawandels), BMWK (Klimaschutzinitiative), StmUV, DAS-Förderprogramm, FöR-WaGa, KommKlimaFÖR
N6	Erstellung und Umsetzung eines Beleuchtungskonzeptes	↗		€€	BWK (Nationale Klimaschutzinitiative NKI), BMU (LED-Förderung 2022 des Bundesministeriums

					für Umwelt), Bund Naturschutz
N7	Erhöhung der mikroklimatischen Vielfalt, Biodiversität in Grünflächen und Vernetzung der Grünstrukturen	↗		€	Reg. v. Mittelfr., BMU (Förderung v. Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen d. Klimawandels), BMWK (Klimaschutzinitiative, Umsetzung der Nationalen Strategie zur biolog. Vielfalt) Bund Naturschutz
N8	Verbesserung der Zugänglichkeit von Wald- und Grünflächen in Ailsbach	↗		€	Grundstücks-eigentümer:innen
N9	Planung der Veränderung der Waldstruktur an den Klimawandel	→		NN	LAG, ALE
N10	Reaktivierung / Renaturierung der Sandgrube Lonnerstadt in der Nähe von Mailach	→		€	Bund Naturschutz, Landkreis ERH

7.2 Maßnahmenplan



Handlungsfeld öffentlicher Raum und Innenentwicklung
Ö1 Grundsatzbeschluss Innen vor Außen
Ö2 Fortführung des kommunalen Förderprogramms
Ö4 Kleine barrierefreie und kostengünstige Wohnangebote schaffen
Ö5 (Energetische) Sanierung von Bestandsgebäuden
Ö12 Innentwicklung / Machbarkeitsstudie
Ö16 Aufbau und Verstetigung eines aktiven Flächenmanagements
Ö17 Erneuerung der Bebauungspläne

Handlungsfeld Mobilität
M3 Grundsätzliche Berücksichtigung von Barrierefreiheit
M4 Bewertung Verkehrsfluss in Ailsbach
M5 Ausbau und Markierung von Radwegen inkl. Verschattung
M7 Ausbau der Werbung für ÖPNV
M9 Öffentliche Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge durch Anbieter sowie entsprechender Abstellmöglichkeiten

Handlungsfeld Freizeit, Soziales und Miteinander
F2 Schaffung von niedrigschwelligen Treffpunkten/Begegnungsorten
F3 Durchführung einer Jugendbefragung
F4 Weiterentwicklung der Spielplätze in der Gesamtgemeinde
F5 Unterstützung der Vernetzung zwischen Einrichtungen, Vereinen und Bürgerschaft

Handlungsfeld Wirtschaft, Gewerbe, Tourismus
W1 Unterstützung der Vermarktung von regionalen Produkten
W2 Ausbau der (online) Informationsvermittlung zu Besonderheiten in und um Lonnerstadt
W3 Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten für Kleingewerbe und Handwerk
W4 Schaffung von attraktiven Übernachtungsmöglichkeiten (Ferienwohnungen) als Anziehungspunkt
W5 Hinweise entlang der Radwege zu Angeboten in Lonnerstadt
W6 Schaffung einer Infrastruktur für Wohnmobile (Stellplatz) / Camping

Handlungsfeld Natur, Klima und Energie
N1 Förderung von regenerativen Energien
N2 Verbesserung der Erlebbarkeit des Wassers im öffentlichen Raum
N3 Bessere Regenwasserspeicherung /-nutzung
N4 Klimagerechte Gestaltung des ruhenden Verkehrs
N5 Entsiegelung, Begrünung und Verschattung des öffentlichen Raumes
N6 Erstellung und Umsetzung eines Beleuchtungskonzeptes
N7 Erhöhung der mikroklimatischen Vielfalt, Biodiversität in Grünflächen und Vernetzung der Grünstrukturen
N8 Verbesserung der Zugänglichkeit von Wald- und Grünflächen in Ailsbach
N9 Planung der Veränderung der Waldstruktur an den Klimawandel
M10 Reaktivierung / Renaturierung der Sandgrube Lonnerstadt in der Nähe von Mailach

Abb. 108: Maßnahmenplan

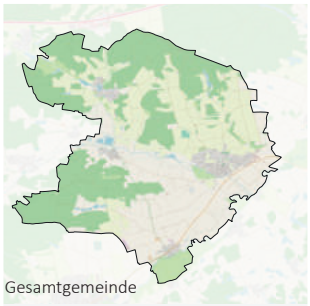
7.3 Maßnahmensteckbriefe

Maßnahme	ISEK Markt Lonnerstadt	
Ö1	Grundsatzbeschluss Innen vor Außen	

Situation
Die Bestandserhebungen zeigen, dass Lonnerstadt aufgrund von Leerständen und unbebauter Flächen gute Möglichkeiten für die Innenentwicklung hat. Der künftige Wohnbaulandbedarf kann deshalb zum Teil durch die bestehenden Entwicklungspotenziale im Innenbereich der Kommune gedeckt werden.

Ziel
Vorantreiben der Innenentwicklung

Maßnahmen
- Grundsatzbeschluss fassen, um die Rahmenbedingungen für grundlegende Entscheidungen bzgl. Flächenentwicklungen in der Zukunft abzustecken.
- Bei Ausweisung von Neubaugebieten stetss die Möglichkeit einer Innenentwicklung vorprüfen.
- Auch wenn der Fokus auf der Innenentwicklung liegt, zeigt die Umsetzungsrealität, dass nicht alle Innentwicklungspotenziale zur Verfügung stehen und damit auch weiterhin Entwicklungen im Außenbereich oder kleinere Ortsabrunden kommen werden. Ergänzend hierzu soll jedoch festlegt werden, dass wenn Entwicklungen vorgesehen werden, deren Ausmaß deutlich kleiner sein sollte als in den vergangenen Entwicklungsschritten. Als Empfehlung sollten weiterhin nur Gebiete entwickelt werden, die als Baulandmodell verwirklicht werden können, bei dem die Gemeinde der überwiegende Eigentümer der entsprechenden Flächen ist oder private Bauflächen innerhalb eines verbindlich festzusetzenden Zeitraums mittels dinglicher Sicherung dem freien Markt zur Verfügung gestellt werden.


Gesamtgemeinde

Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
NN	→ kurzfristig	sehr hoch
		hoch
		mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung)	Regierung von Mittelfranken (StBauF)	

Maßnahme	ISEK Markt Lonnerstadt
Ö2	Fortführung des kommunalen Förderprogramms auf Basis des vorhandenen Gestaltungsleitfadens und Sanierungsberatung für private Eigentümer und Marktgemeinde

Situation

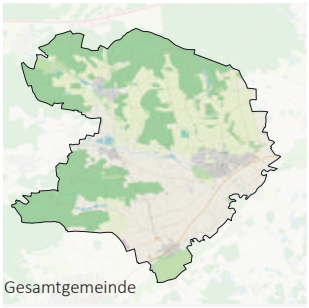
Der Ortskern von Lonnerstadt ist geprägt von einer Vielzahl an erhaltenswerten, ortsbildprägenden Gebäuden sowie einigen Einzeldenkmälern. Da es sich dabei hauptsächlich um sehr alte Gebäude handelt, zeigen sie zum Teil einen hohen Sanierungsbedarf. Die Gebäude befinden sich zum Großteil in privatem Besitz. Lonnerstadt hat im Jahr 2020 bereits eine Gestaltungsfibel mit Förderprogramm aufgelegt und es wurden seitdem einige Beratungen durchgeführt und Sanierungen umgesetzt.

Ziel

Bewahrung und behutsame Weiterentwicklung des "baulichen Erbes"

Maßnahmen

- Um die genannten Ziele weiterhin qualitativ hochwertig umsetzen zu können, empfiehlt es sich, das kommunales Förderprogramm (auf Basis des Gestaltungsleitfadens) fortzuführen. Anhand der für das festgelegte Sanierungsgebiet geltenden Gestaltungsbroschüre und den dazugehörigen Förderrichtlinien wird definiert, welche Maßnahmen förderfähig sind. Dazu gehören in der Regel die nach außen wirksamen Bauteile wie z.B. Dacheindeckungen, Fenster, Türen, Tore, Einfriedungen und Hofsituationen. Sind diese Maßnahmen mit energetischen Sanierungen verbunden, so dürfen sie bei Baudenkmälern oder besonders erhaltenswerten (ortsbildprägenden) Bausubstanzen von den Anforderungen der EnEV gemäß § 24 Abs. 1 abweichen.
- Neben Beratungen für private Eigentümer:innen werden von einem beauftragten Architekten auch Sanierungsberatungen für die Marktgemeinde geleistet.
- Die bestehende Satzung auf das neu festgesetzte Sanierungsgebiet anpassen und beschließen.
- Neues Beratungsbüro beauftragen und Sanierungsberatungen fortführen.



Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
€ €	dauerhaft	sehr hoch
		hoch
		mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung)	Regierung von Mittelfranken (StBauF)	





Abb. 109: Mühlgasse und Marktplatz

Maßnahme	ISEK Markt Lonnerstadt
Ö3	Gestaltung der Schulstraße

Situation

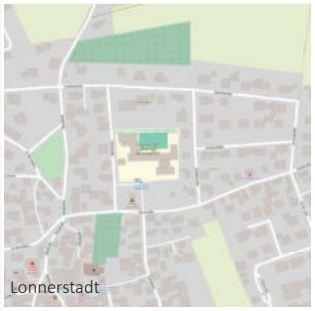
Die Schulstraße ist eine wichtige Verkehrsachse im Ortskern von Lonnerstadt u.a. als Zufahrt zu Schule, Rathaus sowie zu Kindergarten und Kirche. Entlang der gesamten Schulstraße verlaufen unterschiedlich breite Gehwege, die an keiner Stelle barrierefrei/ barrierearm ausgeformt sind. In weiten Teilen besteht nur ein einseitiger, sehr schmaler Gehwegstreifen (rund 40 cm). Insgesamt bieten die vorhandenen Fußwege nicht ausreichend Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer:innen.

Ziel

Erhöhung der Verkehrssicherheit im Ortskern, Stärkung des Rad- und Fußverkehrs, Ausbau der Barrierefreiheit, Gestaltung des öffentlichen Raumes

Maßnahmen

- Schaffung eines durchgängigen, befestigten Fußweges mit ausreichender Breite für alle Nutzer:innen
- Barrierefreie Ausführung (Absenkungen, bei Bedarf taktiles Leitsystem etc.)



Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
€ € €	→ kurzfristig	sehr hoch
		hoch
		mittel

Kostenklasse	Umsetzungsdauer
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung)	Regierung von Mittelfranken (StBauF)





Abb. 110: Schulstraße

Maßnahme	ISEK Markt Lonnerstadt
Ö4	Kleine barrierefreie und kostengünstige Wohnangebote schaffen

Situation

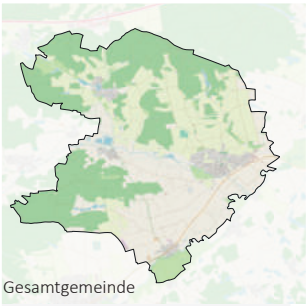
Die derzeitige Bausubstanz in Lonnerstadt ist auf Familien ausgerichtet. Ein- und Zweifamilienhäuser dominieren, während es an kleinräumigem, zeitgemäßem Wohnraum mangelt. Insbesondere jüngeren, beruflich noch mobilen Menschen bieten sich wenige Alternativen. Um dieser Zielgruppe insbesondere vor dem Hintergrund eines verstärkten Wettbewerbes um Fachkräfte in Zukunft einen attraktiven Lebensraum zu bieten, herrscht Nachbesserungsbedarf. Zudem fehlen kleinere Wohnungen für Ältere, Alleinstehende oder junge Familien. Aufgrund des demographischen Wandels gibt es immer mehr ältere Menschen, die auf barrierefreie Wohnungen angewiesen sind. Davon gibt es zu wenig Angebot in Lonnerstadt. Zusätzlich bestehen Potenziale, bestehende Leerstände in eine der Nachfrage entsprechende Wiedernutzung zu überführen.

Ziel

- Umbau von Wohnungen in kleinere Einheiten
- Übergabe von Einfamilienhäusern an junge Familien
- Scheunen, die inzwischen als Lagerraum genutzt werden, ggf. in Wohnungen konvertieren (u.a. auch in Mailach und Fetzelhofen)
- Ggf. barrierefreie Wohnangebote auf der Fläche des Bauhofs entwickeln

Maßnahmen

- Ermittlung von Wohnbauflächenbedarfen
- Umbau von Wohnungen in kleinere Einheiten
- Übergabe von Einfamilienhäusern an junge Familien
- Scheunen, die inzwischen als Lagerraum genutzt werden, ggf. in Wohnungen konvertieren (u.a. auch in Mailach und Fetzelhofen)
- Ggf. barrierefreie Wohnangebote auf der Fläche des Bauhofs entwickeln


Gesamtgemeinde

Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
NN	→ mittelfristig	sehr hoch
		hoch
		mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung)	Regierung von Mittelfranken (StBauF)	

Maßnahme	ISEK Markt Lonnerstadt
Ö5	Aktivierung und (energetische) Sanierung von Bestandsgebäuden

Situation

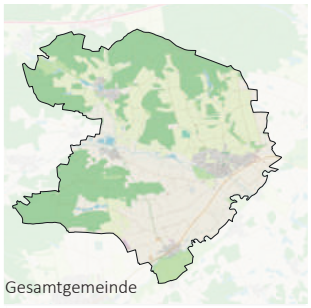
Die Bestandsaufnahme hat eine deutliche Anzahl von Leerständen und zum Teil mindergenutzten Gebäuden für Lonnerstadt aufgezeigt. Gleichzeitig sind bisher nur einige Gebäude (öffentlich wie privat) energetisch saniert. Vor dem Hintergrund von einer nachhaltigen Entwicklung bieten sich hier Potenziale zur Unterstützung der Innenentwicklung, Schaffung von Wohnraum und durch Sanierung Energieeinsparpotenzial

Ziel

- Vorantreiben der Innenentwicklung
- Aktivierung, Weiterentwicklung und Umnutzung von Leerständen und mindergenutzten Gebäuden und Flächen
- Förderung regenerativer Energieerzeugung und-versorgung

Maßnahmen

- Informations- ggf. Beratungsangebot der Eigentümer:innen hinsichtlich der wirtschaftlichen Potenziale
- Unterstützung bei der Vermarktung von Leerständen/ Baulücken mit kommunaler Unterstützung (zusammen mit Maßnahme Ö16)
- Förderung bei Planung von energetischen Sanierungen
- Angebot von Sanierungsberatungen (siehe auch Ö2)



Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
NN	→ kurzfristig	sehr hoch
		hoch
		mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung)	Regierung von Mittelfranken (StBauF)	





Abb. 111: Hauptstraße und Marktplatz

Maßnahme	ISEK Markt Lonnerstadt
Ö6	Aufwertung des Straßenraums im Kreuzungs-/Kurvenbereich An den Kellern / Bergstraße / Schulstraße

Situation

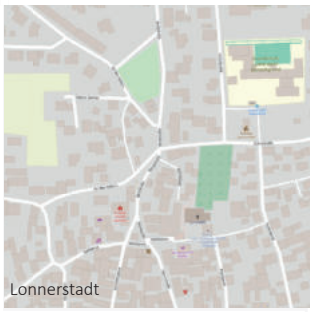
Der Straßenbereich An den Kellern / Bergstraße / Schulstraße ist ein zentraler Kreuzungs- und Platzbereich im Ortskern Lonnerstadt, der an die Keller und den Marktplatz anschließt. Hier kreuzen viele innerörtliche Wege, die einzelne Einrichtungen (Rathaus, Schule, Kindergarten, Praxis, Kirche) und wichtige öffentliche Bereiche des Ortes miteinander verbinden. Für alle Verkehrsteilnehmer:innen ist dies eine unübersichtliche Situation, da Abbiegebeziehungen schlecht einsehbar sind und es keinen durchgängigen sicheren Fußweg gibt. In Teilbereichen ist gar kein Gehweg vorhanden (oder endet genau dort), sodass Fußgänger: innen ohne sicheren Bereich die schwer einsehbare Kreuzungssituation queren müssen.

Ziel

- Gestaltung des öffentlichen Raumes und Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Stärkung des Rad- und Fußverkehrs
- Erhöhung der Verkehrssicherheit, v.a. entlang des Schulweges und um den Kindergarten

Maßnahmen

- Bereich zwischen Marktplatz (Bergstraße, Hs. Nr.6) bis Einmündung Schulstraße, Ecke Bergstraße/An den Kellern und An den Kellern (Hs.Nr. 3) als Verkehrsberuhigten Bereich ausweisen
- Gestalterisch in einer einheitlichen Pflasterung ausführen um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und zusätzlich eine Geschwindigkeitsreduzierung zu unterstützen und
- (sichere) Fußwege und einsehbare Querungsmöglichkeiten schaffen (siehe auch M1)



Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
€ € €	→ mittelfristig	sehr hoch
		hoch
		mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung)	Regierung von Mittelfranken (StBauF)	





Abb. 112: Kreuzungsbereich An den Kellern

Maßnahme	ISEK Markt Lonnerstadt
Ö7	Entlastung des Marktplatzes durch Schaffung von alternativen Parkmöglichkeiten

Situation

Der Markt Lonnerstadt konnte in jüngster Vergangenheit die Ärzteversorgung deutlich verbessern und verzeichnet hier eine große Nachfrage, da die Bewohner:innen nun den Ansprechpartner vor Ort gerne nutzen. Am Marktplatz wurde dazu ein altes Bestandsgebäude umfangreich saniert und zur Praxis umgebaut, zukünftig soll hier ebenfalls Physiotherapie angeboten werden. Gleichzeitig wurden durch den Umbau weiterer Gebäude am Marktplatz neue kleinere Wohnräume geschaffen. In Zuge dessen besteht hier nun ein großer Bedarf an Parkplätzen. Der aktuelle Bestand ist für Bewohner:innen und Patienten nicht ausreichend und es kommt regelmäßig zu Engpässen. Die Parksituation verschärft sich durch die neuen Nutzungen und Zuzüge am Marktplatz immer mehr, da es bisher keine Ausweichmöglichkeit gibt.

Ziel

- Entlastung des Parkplatzdrucks auf dem Markplatz und Schaffung von alternativen Parkplatzangeboten in unmittelbarer Nähe

Maßnahmen

- Nutzung der Potenzialfläche Flurstück 148 als Parkplatz + ggf. Parkscheune
- Parkräume in der Nähe des Marktplatzes für die Praxen und Bewohner:innen ausweisen
- Parkraumüberwachung am Marktplatz



Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
€ €	→ mittelfristig	sehr hoch hoch mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung)	Regierung von Mittelfranken (StBauF)	





Abb. 113: Marktplatz

Maßnahme	ISEK Markt Lonnerstadt
M1	Sicherer Schulweg

Situation

Die Fußwegverbindung über die Schulkinder aus den westlichen Wohngebieten des Hauportes die Grundschule erreichen können, ist mit mehreren Hürden verbunden. Fußwege sind nicht durchgängig vorhanden, hinzu kommt der unübersichtliche Kreuzungsbereich An den Kellern / Bergstraße und an mehreren Stellen fehlen sichere Querungsmöglichkeiten. Zudem ist der Straßenraum häufig nicht barrierefrei gestaltet.

Ziel

Verkehrssicherheit für Fußverkehr, Verbesserung der Barrierefreiheit

Maßnahmen

- Herstellung einer sicheren Fußwegeverbindung von den Wohngebieten zur Schule im Hauptort Lonnerstadt
- Lücken schließen sowie Ausbau von fehlenden Fußwegeverbindungen
- Herstellung von notwendigen sicheren Querungsmöglichkeiten im Bereich An den Kellern / Bergstraße / Schulstraße / Roter Berg Weg
- (sichere) Fußwege und einsehbare Querungsmöglichkeiten schaffen, ggf. an den Kellern den Fußweg als "Steg" führen um einen durchgängigen Fußweg schaffen zu können)



Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
€ € €	→ kurzfristig	sehr hoch
		hoch
		mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung)	Reg. v. Mittelfr. (StBauF)	



Abb. 114: Kreuzungsbereich Bergstraße / An den Kellern

Maßnahme	ISEK Markt Lonnerstadt
M2	Ausbau der Fußwege (inkl. barrierefreier Gestaltung, umweltfreundlicher Beleuchtung und Verschattung)

Situation

An mehreren Stellen im Marktgemeindegebiet sind die Fußwege in einem schlechten Zustand, sind sehr schmal oder fehlen komplett. Auch eine umweltfreundliche Beleuchtung fehlt. Eine barrierefreie Gestaltung des Straßenraums inkl. Fußwegen wurde an manchen Stellen bereits berücksichtigt (z.B. in der Hutergasse) diese gilt es fortzusetzen, ggf. auch in Zusammenhang mit dem Bau des Wärmenetzes.

Ziel

Verkehrssicherheit für Fußverkehr, Verbesserung der Barrierefreiheit

Maßnahmen

u.a.

Ailsbach:

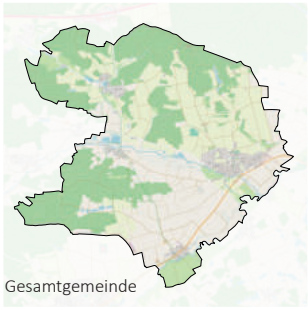
- Schaffung eines befestigten Fußwegs entlang Weiher zur Bushaltestelle (Teil des Schulwegs)
- Zugang zur Natur am Dompfaffweg

Mailach: Ausbau Fußweg an der Bundesstraße

Fetzelhofen: Beleuchtung entlang des Schulwegs

Lonnerstadt:

- Ausbau eines Fußwegs in der Mühlgasse- An d. Steinleiten (Schafsgässlein)
- Ausbau eines Fußwegs im Rupprechtsgässlein (Verbindung Mühlgasse – An der Weisach)
- Ausbau eines Fußwegs in der Hauptstraße / An der Weisach (Anbindung Vollsortimenter)
- Fußläufige Anbindung des Wohngebietes Lonnerstadt West an Vollsortimenter entlang der kleinen Weisach



Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
NN	→ mittelfristig	sehr hoch
		hoch
		mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung)	Reg. v. Mittelfr. (StBauF, Bayern barrierefrei, Klimaschutz)	



Abb. 115: Hutergasse, Badgasse, Schustergasse

Maßnahme	ISEK Markt Lonnerstadt
F1	Aktivierung des Schlosses in Lonnerstadt

Situation

Im Hauptort Lonnerstadt befindet sich ein Schloss, das derzeit nur minder genutzt wird. Das Schloss als wertvolles historisches Gebäude ist eine Besonderheit in Lonnerstadt, die stärker ins Bewusstsein der Bevölkerung gerückt werden sollte. Dies kann durch eine neue Nutzung in Angriff genommen werden.

Ziel

Aktivierung von Bestandsgebäuden; Hervoherben der Besonderheiten in Lonnerstadt

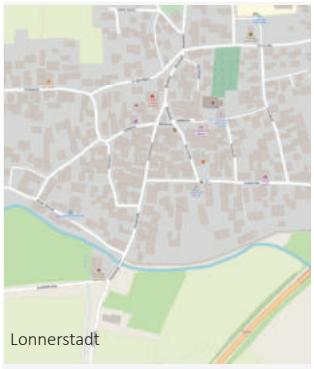
Maßnahmen

Kombination der Fördermöglichkeiten über komm. Fassadenprogramm, Denkmalschutz und LAG

Denkbare Nutzungen:

- Erdgeschoss mietbar für Feste, Familienfeiern, Kulturangebot und oberes Stockwerk Büros
- Barrierefreiheit berücksichtigen
- Auch möglich: Coworking-Space/Gründerzentrum; Übernachtungsmöglichkeiten

(Abstimmung mit Eigentümer notwendig)



Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
€ €	→ kurzfristig	sehr hoch
		hoch
		mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung)	Reg. v. Mittelfr. (StBauF, Bayern barrierefrei), LAG, Landkreis ERH	



Abb. 116: Schloss

Maßnahme	ISEK Markt Lonnerstadt
F2	Schaffung von niedrigschwelligen Treffpunkten/ Begegnungsorten

Situation

Im Markt Lonnerstadt gibt es eine engagierte Bürgerschaft. Dies wurde auch in den ISEK-Beteiligungsformaten deutlich. Jedoch gibt es abseits von Vereinen und Gastronomie kaum niedrigschwellige Treffpunkte, Aufenthalts- und Begegnungsorte.

Ziel

Stärkung des Miteinanders in der Gesellschaft, Aktivierung von Bestandsgebäuden

Maßnahmen

Schaffung von niedrigschwelligen Treffpunkten/ Begegnungsorten

- für Jung und Alt mit verschiedenen Angeboten (Fitness, Eventlocation, Kneipe, Stammtisch, Reparatur Café, usw.)
- z.B. in ehem. Bäckerei / Kleebauernhaus / ehem. Milchhaus / Schützenhaus



Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
€ €	→ kurzfristig	sehr hoch hoch mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung)	Reg. v. Mittelfr. (StBauF), LAG	



Abb. 117: Beispielpbilder Bürgertreff in Heilsbronn

Maßnahme	ISEK Markt Lonnerstadt
W2	Unterstützung der Vermarktung von regionalen Produkten

Situation

Im Markt Lonnerstadt und der Umgebung gibt es vielfältige landwirtschaftliche Sonderkulturen. Unter anderem hat eine Neubelebung des Hopfenanbaus stattgefunden und ein Felsenkellerverein ist aktiv. Auch in den Ortsteilen werden regionale Besonderheiten angebaut und vermarktet (u.a. Meerrettich). Im Mühlencafé in Lonnerstadt werden Produkte aus Lonnerstadt und der Umgebung verkauft. Die Vermarktung von regionalen Produkten und Besonderheiten soll weiterverfolgt werden.

Ziel

Unterstützung der lokalen Betriebe; Hervorheben der regionalen Besonderheiten

Maßnahmen

- Unterstützung der Kellerfreunde (Kellerbergverein), Prüfung der Schaffung einer Kommunbräu
- Bespielung Thema Hopfen
- Landwirtschaftliche Sonderkulturen: Hopfen, Kräuter, Tee, Kren, Teichwirtschaft, Getreide
- An Radwegen Hinweise zur Vermarktung von regionalen Produkten



Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
€ €	dauerhaft	sehr hoch
		hoch
		mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung)	FLAG	



Abb. 118: Beispielpbilder regionale Produkte (pixabay)

Maßnahme	ISEK Markt Lonnerstadt

N7 Förderung und Ausbau von regenerativen Energien

Situation
Der Markt Lonnerstadt ist in der erneuerbaren Energieerzeugung vor allem durch seine Windenergieanlagen und Biomasseanlage sehr gut aufgestellt. Zeitnah umgesetzt wird zudem ein Nahwärmenetz im Hauptort. Weiteres Entwicklungspotenzial gibt es v.a. im Bereich Photovoltaik. Mehrere Dächer öffentlicher Gebäude sind aktuell noch ohne PV-Anlagen ausgestattet. Zudem ist angedacht, im Rahmen des Nahwärmenetzes eine Wärmepumpe, die über eine eigene Freiflächen PV-Anlage betrieben wird, zu ergänzen.

Ziel
Klimaschutz und Klimaanpassung; Unabhängigkeit im Bereich Energie

Maßnahmen
Förderung und Ausbau von Dachflächen-Photovoltaik, u.a. auf öffentlichen Gebäuden (Schule, Kindergarten, Bauhof), ggf. auch auf denkmalgeschützten Häusern; Freiflächen-PV; Nahwärmenetz; Flusswärmepumpe usw.



Kostenklasse	Umsetzungsdauer	Priorität
NN	dauerhaft	sehr hoch hoch mittel
Mögliche Partner (Beratung, Planung, Förderung)	EFRE (EU), BAfA, Reg. v. Mittelfr.	






Abb. 119: Beispielpbilder Energie (pixabay)

7.4 Maßnahmenpläne Ortsteile



1 Sanierung/Unterhalt des Hirtenhauses; Unterstützung des aktiven Betriebes und der Projekte des Hirtenhaus Ailsbach e.V.

2 Verkehrszählung / Verkehrsinsel zur Geschwindigkeitsreduzierung

3 Scheune als gemeinschaftlich genutztes Lager für größere Gartengeräte nutzen

4 Befestigung des inoffiziellen Fußwegs (Schulweg) auf der Wiese neben dem Weiher

5 Verbesserung der Wartesituation am Bushäuschen, z.B. durch Versetzung des Haltestellen-Schildes näher in Richtung Bushäuschen und bessere Beleuchtung des Bushäuschens

6 Ausbau des Spielplatzes zu einem Wasserspielplatz, Einrichtung von weiteren attraktiven Sitzmöglichkeiten

7 Anschluss Wohngebiet an Natur /Flurwege wiederherstellen

8 Weitere Erschließung des östlich gelegenen Wohngebietes als Feuerwehrzufahrt

Abb. 120: Maßnahmenideen Ailsbach



1 Erhalt des Gasthauses

2 Sanierung des Bierkellers und Aufwertung des umliegenden Bereichs

3 Ausbau der Straßenbeleuchtung, v.a. entlang des Schulwegs

4 Erhalt und ggf. Weiterentwicklung des Feuerwehrhauses;
Bus überfährt beim Wenden am Platz den Grünbereich (Reifenspuren) -> Fahrspur anpassen

5 Ausbau des Spielplatzes mit weiteren Angeboten, ggf. Spielplatz innerhalb des Dorfes einrichten; Ausbau der Angebote für ältere Kinder und Jugendliche

6 Scheunen als mögliche Konversionsgebäude

7 Straßenzustand sanierungsbedürftig

8 Naturerlebnispfad o.ä. entlang der kleinen Weisach mit Informationen über Natur und Umwelt

Abb. 121: Maßnahmenideen Fetzelhofen



1 Sanierung und Belebung des oberen Stockwerks des Feuerwehrhauses

2 Unterstützung der Projekte der Dorfgemeinschaft in Mailach; Erhalt und Weiterentwicklung des Dorfgemeinschaftshauses

3 Ausbau der Angebote für Kinder und Jugendliche

4 Umnutzung der Scheunen, ggf in Wohnraum

5 Hohe Verkehrsbelastung entlang der B470: Eine Umgehung für Mailach ist in Kombination mit einer Umgehung für Uehlfeld im Bedarfsplan 2016 unter dem weiteren Bedarf aufgeführt.
Ausbau von barrierefreien Gehwegen und Radwegen; Schaffung eines sicheren Schulwegs

6 Ausbau eines Rad- und Fußweges Richtung Lonnerstadt

7 Erhalt und Weiterentwicklung der Mühle

8 Erhalt und ggf. Weiterentwicklung des Selbstbedienungshäuschens mit regionalen Produkten

Abb. 122: Maßnahmenideen Mailach



8 SANIERUNGSGEBIET, SANIERUNGSVER-FAHREN

Mit der Sanierungssatzung wurde für den Markt Lonnerstadt bereits 2002 ein Sanierungsgebiet für den Hauptort festgelegt. Aufgrund von Änderungen im besonderen Städtebaurecht (§142 BauGB), ist die Gemeinde verpflichtet die Sanierungssatzungen bis zum 31.12.2021 aufzuheben. Es ist festzuhalten, dass im Markt Lonnerstadt seit 2002 einige Ordnungsmaßnahmen durchgeführt wurden, jedoch die damals festgelegten Entwicklungsziele bis zum 31.12.2021 noch nicht ausreichend umgesetzt werden konnten.

Basierend darauf, hat der Markt Lonnerstadt beschlossen, mit einem ISEK die aktuellen Rahmenbedingungen genauer zu beleuchten und die vergangenen Jahre der Städtebauförderung zu evaluieren um eine entsprechende Beurteilungsgrundlage für die notwendige Fortführung der Städtebauförderung zu erlangen. Dazu hat der Marktgemeinderat am 08.04.2024 ein Untersuchungsgebiet nach §140 BauGB festgelegt, für welches vertiefte städtebauliche Voruntersuchungen durchzuführen waren

Die Ergebnisse des vorliegenden ISEK mit vertiefter Betrachtung im Untersuchungsgebiet sind Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung sowie für das neu festzusetzende und zu beschließende Sanierungsgebiet. Das vorliegende ISEK hat bestätigt, dass weiterhin entsprechende Potenziale und Defizite sowie Missstände vorliegen. Dabei wurden folgende städtebauliche, funktionale und stadtklimatische Mängel festgestellt:

- Fehlende sichere, barrierefreie und attraktive Fußwegeverbindungen
- Funktionale und gestalterische Mängel in unterschiedlichen Quartieren und im Öffentlichen Raum im Ortskern
- Mangelnde Diversität an unterschiedlichen Wohnraumangeboten
- Funktionale Mängel in der Besucherinformation/-leitung bzw. der Angebote im sozialen und freizeitorientierten Bereich
- Hoher Versiegelungsgrad mit dem Risiko der Bildung von Hitzeinseln,

Somit ist erforderlich, städtebauliche, sozialstrukturelle und sonstige Maßnahmen fortzuführen, die der Stabilisierung und Aufwertung des durch Missstände benachteiligten Untersuchungsgebietes dienen. Für das Untersuchungsgebiet ist ein besonderer Entwicklungsbedarf und damit die Notwendigkeit der Sanierung festzustellen. Mit der Sanierung wird eine umfassende Erneuerung und positive Entwicklung im Sanierungsbereich der Ortsmitte ermöglicht.

Die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sollten im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung des Ortes möglichst zügig und zeitnah durchgeführt werden. Aufgrund der Maßnahmen und deren Umsetzbarkeit wird als Zeitraum für die Durchsetzung eine Dauer von maximal 15 Jahren empfohlen.

Die Mitwirkung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgt auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes. Anregungen sind entsprechend der Abwägung in die weiteren Planungen eingearbeitet.

Die kontinuierliche Mitwirkung der Bürger hat in Workshops, Ortsbegehungen und einer Onlinebeteiligung stattgefunden und wird fortgesetzt.

Der vorliegende Bericht zum ISEK mit den Projektideen und vorgeschlagenen Maßnahmen bildet die Grundlage für die Durchführung der Sanierung. Sie umfasst neben Ordnungsmaßnahmen auch Baumaßnahmen.

Auf dieser Basis hat der Marktgemeinderat Lonnerstadt am 11.11.2024 beschlossen, das Sanierungsgebiet förmlich festzulegen.

8.1 Abgrenzung Sanierungsgebiet

Die folgende Abbildung zeigt den Vorschlag des Planungsteams für die Festlegung eines neuen Sanierungsgebietes. Hiermit wird das bestehende Sanierungsgebiet mit Satzung aus dem Jahr 2002 ersetzt. Im Kartenwerk ist das Sanierungsgebiet als A3 Plan im Maßstab 1:5.000 zu finden.

Insgesamt ist das vorgeschlagene Sanierungsgebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 34,4 ha wesentlich kleiner als das ursprünglich abgegrenzte Untersuchungsgebiet mit einer Fläche von ca. 43,4 ha.

Handlungsbedarf bzw. städtebauliche Defizite außerhalb des Untersuchungsgebietes haben sich lediglich im Bereich südlich der kleinen Weisach ergeben. In diesem Bereich wurde das vorliegende Sanierungsgebiet über das ursprüngliche UG in sehr geringem Maß erweitert.

Im Bedarfsfall können beim Vorliegen inhaltlicher Zusammenhänge auch Maßnahmen außerhalb des Sanierungsgebietes gefördert werden, soweit nachgewiesen werden kann, dass die Maßnahme zur Erreichung der Sanierungsziele notwendig ist.

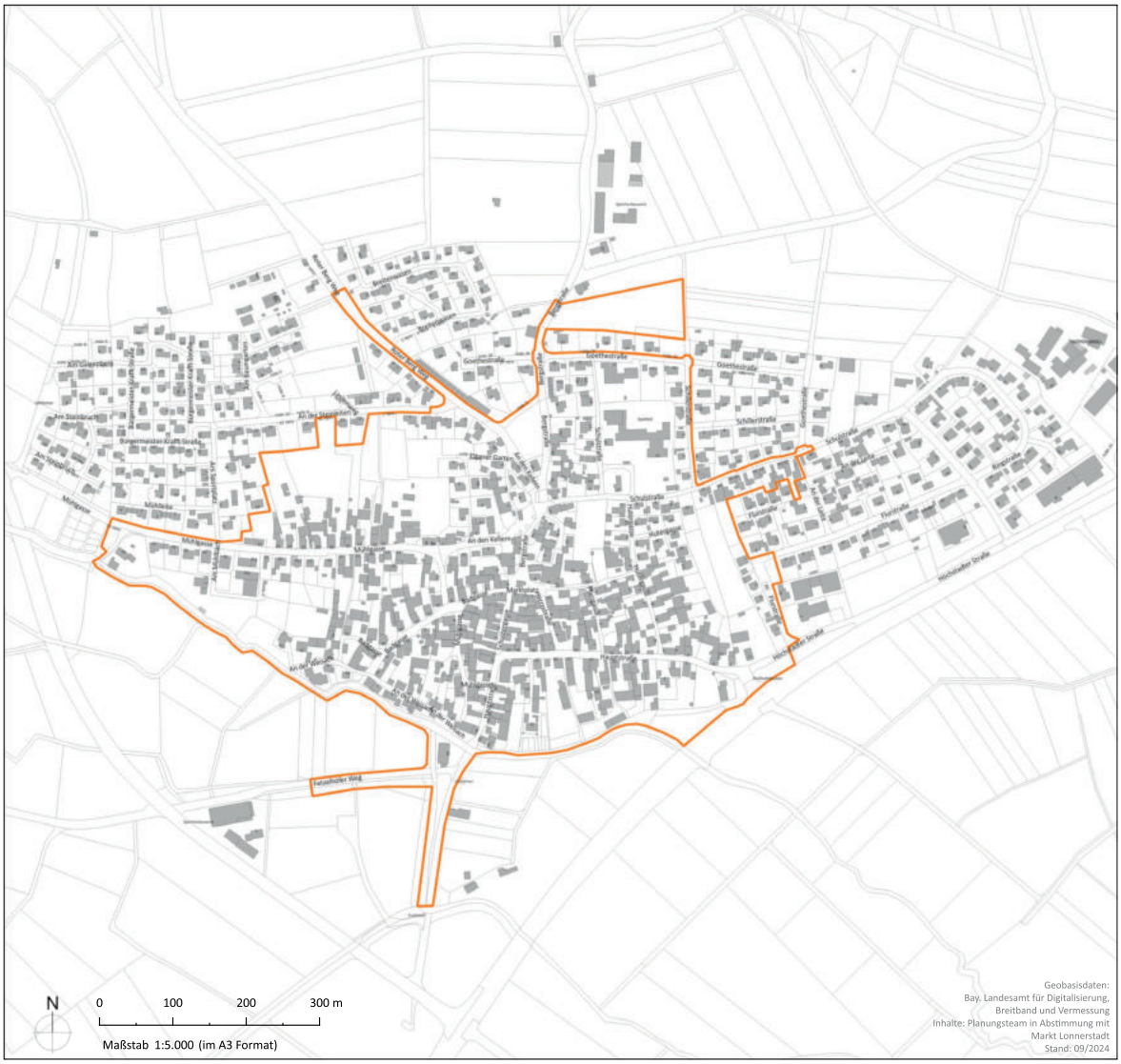


Abb. 123: Sanierungsgebiet

8.2 Sanierungsverfahren

Mit der Anwendung des förmlichen Sanierungsrechtes kann sichergestellt werden, dass Bürger und öffentliche Aufgabenträger in einer gesetzlich verlässlichen Weise beteiligt werden und bodenrechtliche Sicherungsinstrumente zur Verfügung stehen.

Mit dem Satzungsbeschluss nach §142 Abs. 3 BauGB über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung) schafft der Gemeinderat die Grundlage für die finanzielle Förderung der Sanierungsmaßnahmen mit Mitteln der Städtebauförderung und auch das notwendige rechtliche Instrumentarium für die Umsetzung der Sanierungsziele. Mit der Bekanntmachung des Beschlusses und der Satzung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

In der Sanierungssatzung wird die Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, das gewählte Sanierungsverfahren und der Umfang der Genehmigungspflichten festgelegt.

Entsprechend §142 Abs. 4 BauGB wird für das Sanierungsgebiet "Ortskern Lonnerstadt" das vereinfachte Verfahren vorgeschlagen, da die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnittes (o.a. Paragraphen) für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind, und so das Verfahren entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel auch einfacher gestaltet werden kann. Mit einer nennenswerten Wertsteigerung der Bodenpreise (§154 BauGB) durch das Sanierungsverfahren ist nicht zu rechnen, so dass es nicht erforderlich ist, Ausgleichsbeiträge zu erheben.

Der Markt Lonnerstadt kann nach § 144 Abs. 3 BauGB für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für Teile desselben allgemein erteilen. Hier wird vorgeschlagen, für alle Teilziffern des § 144 Abs. 2 BauGB die Genehmigung allgemein zu erteilen.

Somit wählt die Gemeinde das vereinfachte Verfahren mit "Veränderungssperre" nach §144 Abs. 1 BauGB.

Da die Genehmigung nach § 144 Abs. 3 BauGB für den § 144 Abs. 2 als allgemein erteilt gilt, ist ein Sanierungsvermerk nach § 143 Abs. 2 BauGB nicht einzutragen.

Im Rahmen der laufenden Evaluation über die Umsetzung der Sanierungsziele, bei Entwicklung möglicher neuer Missstände und Mängel oder den beschlossenen Sanierungsziele entgegenlaufenden Entwicklungen, kann im weiteren Verfahren über die Notwendigkeit der teilweisen oder gänzlichen Anwendung des §144 BauGB erneut beraten und die Sanierungssatzung gegebenenfalls geändert bzw. angepasst werden.

Sanierungssatzung

Satzung des Marktes Lonnerstadt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Lonnerstadt“

Vom 11.11.2024

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) erlässt der Markt Lonnerstadt folgende Satzung:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

1Das im Lageplan gekennzeichnete Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung "Ortskern Lonnerstadt". 2Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche (34,4 ha). 3Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Sanierungsverfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnittes des besonderen Städtebaurechts (§§ 152 bis 156a) des Baugesetzbuches wird ausgeschlossen.

§ 3

Festlegung der Sanierungsfrist

1Die Sanierung soll in einer bestimmten Frist durchgeführt werden; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten.

§ 4

Genehmigungsverfahren

1Die Genehmigungspflicht nach §144 BauGB kommt zur Anwendung. 2Nach § 144 Abs. 3 BauGB wird für bestimmte Fälle für das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet die Genehmigung allgemein erteilt. 3Die allgemeine Erteilung gilt im vorliegenden Sanierungsgebiet für alle Teilziffern des § 144 Abs. 2 BauGB.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlage: Lageplan

Markt Lonnerstadt gez.

Bruckmann

Bürgermeisterin

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber dem Markt Lonnerstadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).



9 WEITERES VORGEHEN

Der Markt Lonnerstadt hat das vorliegende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeiten lassen, um den Weg der zukünftigen Entwicklung des Marktes mit einem Zeithorizont von etwa 10 bis 15 Jahren aufzuzeigen, Alternativen zu diskutieren und einen langfristig ausgerichteten und von den lokalen Akteur:innen und Bürger:innen mitgetragenen Prozess zu initiieren.

Gleichzeitig ist das Vorliegen eines vom Marktrat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder eines vergleichbaren Planungskonzepts auch Voraussetzung zur Beantragung von Städtebaufördermitteln. Die im vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) beschriebenen Ziele zur Entwicklung des Marktes Lonnerstadt mit den vorgeschlagenen Maßnahmen und Projekten sind deshalb als Selbstbindungsplan vom Marktgemeinderat zu beschließen. Um das Konzept in einem abgestimmten Prozess mit Verwaltung und -politik auf eine breite Basis zu stellen, wurde dessen Erarbeitung von der Verwaltung und dem Marktgemeinderat begleitet. Mit Mitgliedern des Marktgemeinderats und der Verwaltung wurden Themen für die zukünftige Entwicklung sowie grundsätzliche Fragestellungen am 18.03.2024 diskutiert. Die im ISEK vorgeschlagenen Maßnahmen und Projekte wurden im Marktgemeinderat am 29.07.2024 vorgestellt und es wurde über die Priorisierung der Maßnahmen im Rahmen der Bürgerwerkstatt diskutiert. Über die konkrete

Umsetzung von Maßnahmen und Projekten hat im Einzelnen jeweils der Marktgemeinderat zu entscheiden.

Auf der Basis des Beschlusses des ISEK vom 11.11.2024 kann die weitere Abstimmung des Entwicklungsprozesses mit dem Fördergeber der Städtebauförderung (Regierung von Mittelfranken) stattfinden sowie die Mittelbeantragung (Bedarfsmitteilung) erfolgen.

Auch können im ISEK aufgeführte Maßnahmen und Projekte gemeinsam mit der Lokalen Aktionsgruppe (FLAG) Aischgrund umgesetzt werden.

Da die Ortsentwicklung ein laufender Prozess ist, können und sollen Ziele und Maßnahmen laufend beobachtet und überprüft werden, um bei Bedarf Inhalte anpassen und Fehlentwicklungen entgegen steuern zu können. Im Rahmen eines Monitorings und einer Selbstevaluierung sollte aufgezeigt werden, ob innerhalb eines bestimmten Zeitraums Maßnahmen realisiert worden sind, die der Markt Lonnerstadt umsetzen wollte, und sollte geprüft werden, aus welchen Gründen Maßnahmen nicht umgesetzt worden sind. Auch sollte die Umsetzung von Maßnahmen bewertet werden. Zudem kann hinterfragt und geprüft werden, welche Maßnahmen in der nächsten Zeit angegangen werden sollten, um die erklärten Ziele der Entwicklung des Marktes Lonnerstadt zu erreichen. Monitoring und Selbstevaluierung können z.B. durch den Marktrat in Zusammenarbeit mit der Verwaltung der Marktgemeinde / VG erfolgen.

Ein wesentliche Stütze für die Marktentwicklung ist eine Sanierungsberatung, über die externes Know-How hinzugeholt werden kann.

PLANWERK STADTENTWICKLUNG|BFS+

Nürnberg / Bamberg, im November 2024



10 ANHANG

- Kartenwerk
- Dokumentation Auftaktveranstaltung
- Dokumentationen Ortsrundgänge
- Dokumentation Bürgerwerkstatt
- Ergebnisse aus der Online-Umfrage

